



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121843631

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE	ANDRES GIOVANNY PINTO DIAZ 1121843631	FECHA VISITA	20/02/2025
DIRECCIÓN	ACTUALIZACION NOMENCLATURA: CALLE 37A 14-29 MZ 1 CS 22 CERTIFICADO TRADICION: CL 37 A # 14 - 1 MZ CS 22 EL PORTAL	FECHA INFORME	28/02/2025
SECTOR	Urbano	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
BARRIO	EL PORTAL	EDAD (AÑOS)	21 años
CIUDAD	Yopal	REMODELADO	
DEPARTAMENTO	Casanare	OCCUPANTE	Arrendatario
PROPOSITO	Modelo 8-14	TIPO DE INMUEBLE	Casa
TIPO AVALUO	valor comercial	USO ACTUAL	Vivienda
VALUADOR	JULIO CESAR SUANCHÁ GUTIERREZ		
IDENTIFICACIÓN	80167942		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROSA MARIA DIAZ MUETE
NUM. ESCRITURA	79 Escritura De Propiedad
NOTARIA	#NOTARIA
OPIEDAD	02
FECHA	31/01/2023
CIUDAD	Yopal
DEPTO	DEPARTAMENTO
ESCRITURA	Casanare
CEDULA CATASTRAL	85001010100008600022000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	DECLARACION DE CONSTRUCCION APROBADO MENDIANTE RESOLUCION NUMERO 130.46.791 DEL 7-11-2004 PLANEACION
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	N°
470-52520	casa

OBSERVACIONES GENERALES

ACTUALIZACIÓN NOMENCLATURA: CALLE 37A 14-29 MZ 1 CS 22 CERTIFICADO TRADICIÓN: CL 37 A # 14 - 1 MZ CS 22 EL PORTAL.
CERTIFICADO TRADICIÓN: ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 27-12-2024
Radicación: 2024-470-6-19768
RESOLUCIÓN NUMERO 130.46.791 DEL 17-11-2004 EXPEDIDO POR LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE YOPAL- CASANARE ÁREA CONSTRUIDA (60.00 M2)

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	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	JardinInfantil	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 127,197,533**VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,197,533****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN anotación 6 del certificado suministrado. NOTA: anotación 5 de 2024, actualiza nomenclatura, la cual es la encontrada físicamente, se recomienda, registrarla en tradición en direcciones: CALLE 37A 14-29 MZ 1 CS 22.

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



JULIO CESAR SUANCHÁ GUTIERREZ

Perito Actuante
C.C: 80167942 RAA: AVAL-80167942
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-28 10:36:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Área de Actividad Residencial
Uso Compatible Según Norma	S/I
Uso Condicionado Según Norma	S/I
Uso Prohibido Según Norma	S/I

Área Lote	97.5	Frente	6.5
Forma	rectangular	Fondo	15
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0.43

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	024 de 29 de diciembre de 2013
Antejardín	3.5
Uso principal	Área de Actividad Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	3 MT
Índice de ocupación	-
Índice de construcción:	-
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO _CLT_ESCRITURA	M2	97.5	AREA DE TERRENO	M2	97
AREA CONSTRUIDA _ESCRITURA	M2	60	AREA CONSTRUIDA	M2	81
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 40.527.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5	AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA PISO 1- incluye cerramiento	M2	81	AREA PISO 1. declarada	M2	60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Muy Bueno	0-100	
Escolar	Muy Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
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:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	ACTUALIZACION NOMENCLATURA: CALLE 37A 14-29 MZ 1 CS 22 CERTIFICADO TRADICION: CL 37 A # 14 - 1 MZ CS 22 EL PORTAL

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	párate y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

Comentarios de estructura

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 27-12-2024 Radicación: 2024-470-6-19768
RESOLUCIÓN NÚMERO 130.46.791 DEL 17-11-2004 EXPEDIDO POR LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE YOPAL- CASANARE

ÁREA CONSTRUIDA (60.00 M2)

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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.

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		97.5	M2	\$627,667.00	48.11%	\$61,197,532.50
Area Construida		60	M2	\$1,100,000.00	51.89%	\$66,000,000.00
TOTALES					100%	\$127,197,533
Valor en letras	Ciento veintisiete millones ciento noventa y siete mil quinientos treinta y tres Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$127,197,533**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Se presenta construcciones en la zona de uno y dos pisos con apartamentos independientes.

SALVEDADES

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

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El estado de conservación de la vivienda es bueno en términos generales. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.

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 valuaria 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	villa nelly	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3104887416	90	74	\$1,100,000	\$81,400,000
2	nuevo habitat	\$127,000,000	0.97	\$123,190,000		90	75	\$900,000	\$67,500,000
3	7 de agosto	\$138,000,000	0.97	\$133,860,000	3104396905	90	76	\$980,000	\$74,480,000
Del inmueble					97.5	60			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,400,000	\$604,444	1	1	1.00	\$604,444
2	\$55,690,000	\$618,778	1.0	1.0	1.00	\$618,778
3	\$59,380,000	\$659,778	1.0	1.0	1.00	\$659,778
				PROMEDIO	\$627,666.67	
				DESV. STANDAR	\$28,717.66	
				COEF. VARIACION	4.58%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$627,667.00	AREA	97.5	TOTAL	\$61,197,532.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	60	TOTAL	\$66,000,000.00
VALOR TOTAL		\$127,197,532.50				

Observaciones:
Enlaces:

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/902122405181834/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=link&tracking=browse_serp%3Adb19ae23-177d-466c-b98a-e1145d2234d3

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/502866845616191/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Adb19ae23-177d-466c-b98a-e1145d2234d3

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1582810455931102/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner

DIRECCIÓN:

ACTUALIZACION NOMENCLATURA: CALLE 37A 14-29 MZ 1 CS
 22 CERTIFICADO TRADICION: CL 37 A # 14 - 1 MZ CS 22
 EL PORTAL | EL PORTAL | Yopal | Casanare

COORDENADAS (DD)

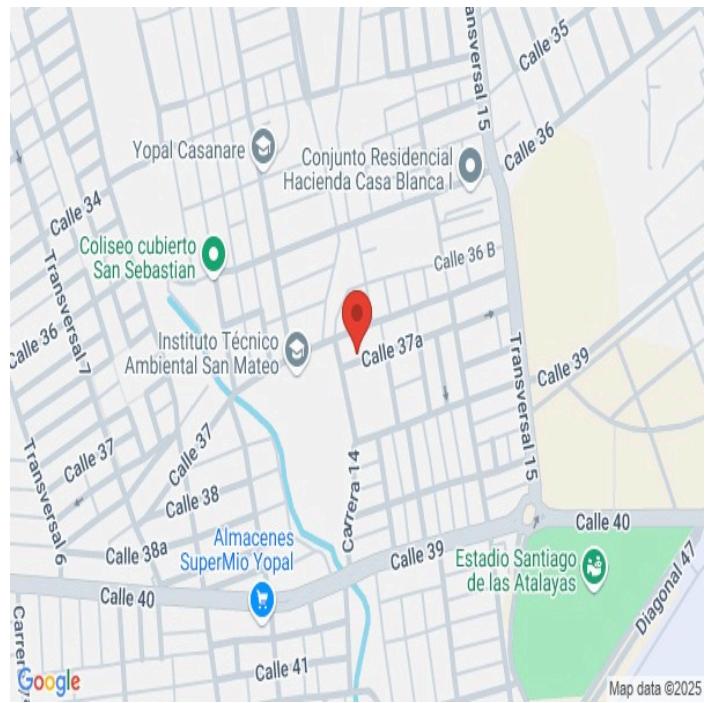
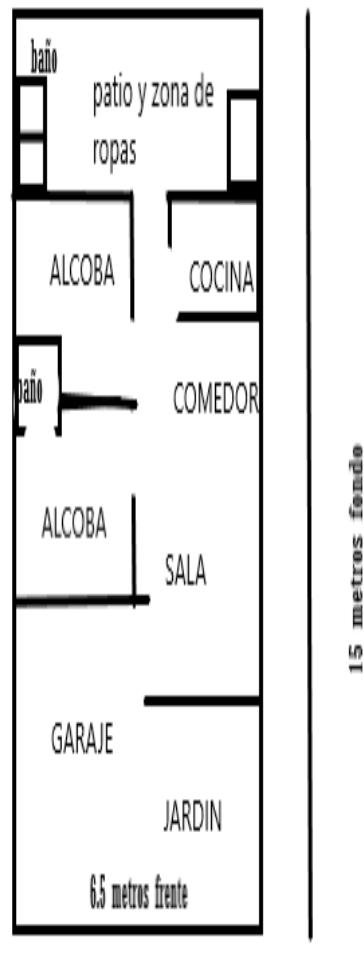
Latitud: 5.321347794879756

Longitud: -72.39613

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 19' 16.8528''

Longitud: 72° 23' 46.0674''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

OTROS ANEXOS

LICENCIA

1997 y Acuerdo 027/2003 y atendiendo la solicitud del (los) propietario (s), concede:

LICENCIA DE CONSTRUCCION

NUEVA

LEGALIZACION X

No. 130.46.791

1.

PROPIETARIO: JOSE WILSON MONTAÑEZ VEGA

No. RADICACIÓN:

FECHA DE RADICACIÓN: ABRIL/2003

PROYECTO : VIVIENDAFAMILIAR

DIRECCION : CALLE 37 N° 14-27

PREDIO : 01-01-0860-0022-000

RESOLUCION : 1178/2000

USO DEL SUELO: Z.U.R. M.

M. INMOBILIARIA: 470-52520

No. LIC. ANTERIOR:

ALTURA: UN PISO

PAGO DE IMPUESTOS

2.

ESTRATO 1 AREA DEL PREDIO: 97.50M²AREA CONSTRUCCIÓN: 60.00M²

LICENCIA DE CONSTRUCCION \$ ACUERDO 033/2003

APROB.PLANOS \$.00

OTRO \$.00

CARACTERISTICAS GENERALES DE CONSTRUCCION

3.

LEGALIZACION DE VIVIENDA FAMILIAR QUE CONSTA DE UN PISO: PRIMER PISO: SALA, COMEDOR, DOS ALCOSAS, COCINA, DOS BAÑOS Y PATIO

RESPONSABLES TECNICOS

4.

ARQUITECTO PROYECTISTA:

ARQ. ISRAEL IBAÑEZ ZAPATA MAT. No 08700-54509 ATL.

CONSTRUCTOR RESP. :

ARQ. ISRAEL IBAÑEZ ZAPATA MAT. No 08700-54509 ATL.

ING. RESP.:

VIGENCIA

A

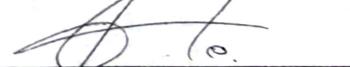
FECHA HASTA: NOV 16 /2006

1. 5.
2. **OBSERVACIONES :** La presente licencia se expide bajo los siguientes preceptos :
3. Esta LICENCIA tendrá una vigencia de 24 meses contados a partir de la fecha de su expedición.
4. La presente LICENCIA se prorrogará por una vez, hasta máximo 12 meses a partir de la fecha de su ejecutoria sólo cuando se solicite la prórroga 30 días antes de su vencimiento previa certificación del constructor de la iniciación de la obra.
5. El titular será el responsable de las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con la presente licencia.
6. La presente LICENCIA recae sobre el inmueble y producirá todos sus efectos aun cuando éste posteriormente sea desenglobado, segregado o fuere enajenado.
7. Esta LICENCIA perderá toda su fuerza ejecutoria cuando se presentare alguno de los casos contemplados en el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.
8. El constructor se responsabilizará de ejecutar la obra de acuerdo a los planos aprobados, cumplir con los paramentos exigidos y las normas, según demarcación oficial, seguir aislamientos exigidos totalmente libres, anchos de vías y demás normas contempladas en el Acuerdo 027/2003. Además se responsabiliza por los perjuicios y daños que ocasionen a terceros y vecinos, asumiendo su reparación si a ello hubiere lugar.
9. Esta LICENCIA y los Planos Aprobados deben permanecer en la obra
10. El responsable de la obra garantizará estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público, la salubridad de las personas, seguridad social y la contratación de personas idóneas para su ejecución.
11. El titular de la presente LICENCIA, se obliga a instalar una valla con dimensión mínima de 0.50 Mts. x 0.70 ml. En lugar visible de la vía más importante de sus frentes, indicando clase, vigencia y número de licencia, dirección, nombre del titular, descripción del desarrollo con número de unidades, nombre del Constructor Responsable. Dentro de los 5 días siguientes a la expedición de la licencia o en todo caso antes de iniciar obra. (Art.21 Decreto 2111-97)
12. La licencia se expide sujeta al cambio transitorio de uso de suelo aprobado por la secretaría el 27 de enero de 2003 .

EL NO CUMPLIMIENTO DE LOS ANTERIORES REQUISITOS ES CAUSAL DE SELLAMIENTO Y/O SANCIONES POR PARTE DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE.

Se expide en Yopal, a los

NOVIEMBRE 17 DE 2004



ARQ. ARLEY LATRIGLIA CUEVAS.
Profesional Universitario



V.B. DR. RAFAEL NIÑO CUENZA
Secretario de Planeación Municipal

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



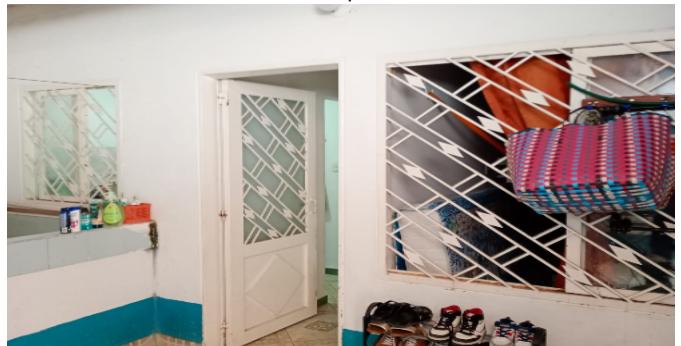
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

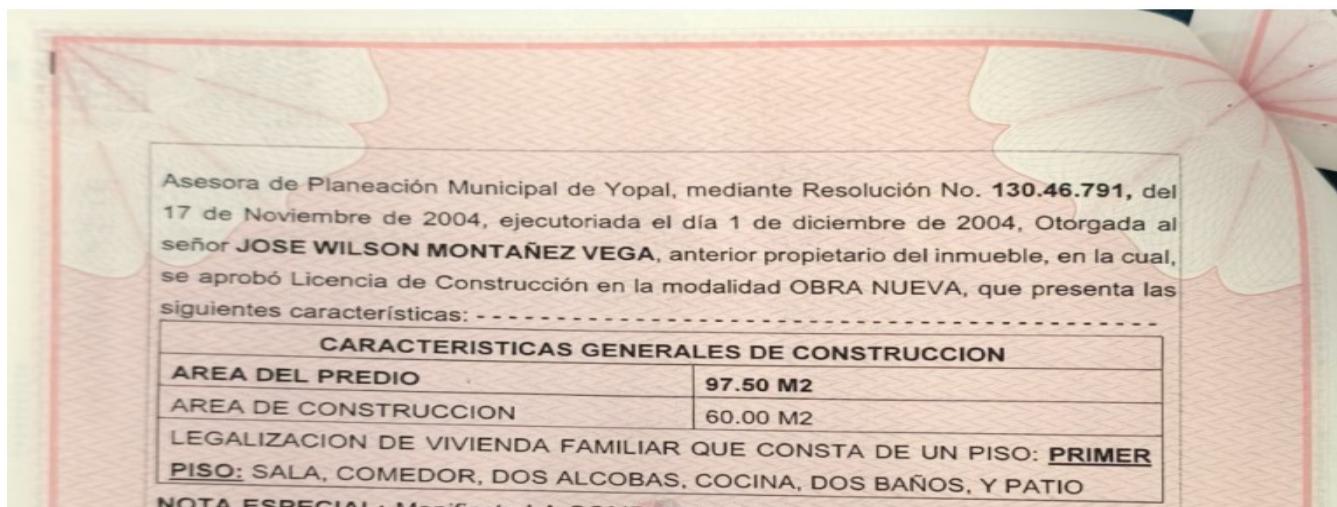
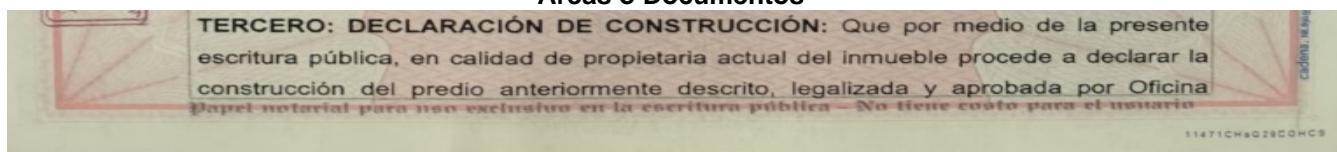
Areas o Documentos

- del municipio que expida el IDURY, tales como sillas, mesas, toldos, sombrillas o paraguas y jardineras o materas como control entre el andén y el antejardín.
- i) En ningún caso el uso del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre él andén.
 - j) El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.
 - k) En predios con uso comercial no se permite el cerramiento de antejardines.
 - l) En los accesos a estacionamientos al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar una franja o un ancho máximo de 3.50 metros por predio.
 - m) En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines siempre y cuando éste se contemple en las respectivas fichas normativas y cumpla con las siguientes condiciones: 90% de transparencia, 1.60 metros de altura máxima y un zócalo hasta de 0.40 cms.

ARTÍCULO 94. Normas Sobre Altura De Las Edificaciones.

- a) En relación con el ancho de la vía pública. Sin perjuicio de los aprovechamientos urbanísticos otorgados en las fichas normativas, la altura máxima de las edificaciones no podrá exceder a la dimensión que corresponda al valor fijo en metros del ancho o perfil de la vía pública que da al frente, la dimensión específica de perfil vial, será previamente certificada por la oficina asesora de planeación.
- b) La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil en los conos de aproximación visual, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Reglamento Aeronáutico Colombiano aplicables al Aeropuerto el Alcaraván.
- c) La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,40 metros.
- d) Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, ~~corredores y maternices~~ hacen parte de los árees contemplados incluidos en el

Areas o Documentos



Areas o Documentos

Catastral No. 01-01-0860-0022-000 NPN/ 01-01-00-00-0860-0022-0-00-00-0000, registrado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 470-52520**, con un área superficiaria de **NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (97.50 M²)**, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura No. **79** del 31 de enero del año **2023** otorgada en la Notaría Segunda del círculo de Yopal. -----

SEGUNDO: Que mediante el presente instrumento y de conformidad con el certificado de estrato y nomenclatura expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Yopal, el día **18/11/2024**, que se protocoliza con el presente instrumento público, procede a actualizar la nomenclatura quedando de ahora en adelante: -----

CEDULA CATASTRAL: 010108600022000 -----

DIRECCION: C 37A 14 29 MZ 1 CS 22. -----

UBICACIÓN: EL PORTAL. -----

ESTRATO: 2 BAJO -----

BASE LEGAL: Decreto 230 de Octubre 02 de 2019. -----

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 --- **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.

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 valuador 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 sufren 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 él 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-1121843631



PIN de Validación: b7430atB



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 SUANCHÁ 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 SUANCHÁ GUTIERREZ se encuentra Avaluador 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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7430a8



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

Régimen
Régimen Académico

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 Edificaciones de 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



PIN de Validación: b7430a8

**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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
25 Nov 2022Régimen
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
25 Nov 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2022Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7430a8



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



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

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.

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Régimen
Régimen Académico

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 KAÍZEN



PIN de Validación: b7430af8



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 SUANCHÁ GUTIERREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80167942
El(La) Señor(a) JULIO CESAR SUANCHÁ GUTIERREZ no ha cumplido con el requisito legal de sufragar 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 se reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



RAA AVALUO: LRCAJA-1121843631 M.I.: 470-52520
PIN DE VALIDACIÓN

b7430af8

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 Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



MUNICIPIO DE YOPAL
NIT: 891.855.017-7
YOPAL PARA TODOS

Fecha de impresión: jueves, 08 de febrero de 2024

Impuesto Predial Unificado CONTRIBUYENTE

Número Predial: 01-01-0880-0022-000 NPN/ 01-01-00-00-0880-0022-0-00-00-0000
Propietario: MONTAÑEZ VEGA JOSE WILSON
Cédula o Nit: 9659056
Dirección Predio: C 37A 14 29 MZ I CS 22 BR EL PORTA
Destino: HABITACIONAL

Avaluo Catastral: \$ 40.527.000
Aren Construida: 81 Mts
Area Terreno: 97 Mts
Sector: 01 - Urbano

Año	AVALUO	Impuesto Predial			Sobretasa Ambiental			Total:
		Tarifa	Vlr. Capital	Int Predial	Tarifa	Vlr. Capital	Int Ambiental	
2024	\$ 40.527.000	5,00 x Mil	\$ 202.635	\$ 0	1,50 x Mil	\$ 60.791	\$ 0	\$ 263.426
			\$ 202.635	\$ 0		\$ 60.791	\$ 0	\$ 263.426

Ref. Pago # 505360

Des. vigencia 2024

-\$ 20.264

Si Cancela antes del 29 de febrero de 2024**TOTAL A PAGAR: \$ 243.162**

Liquidado por:



MUNICIPIO DE YOPAL
NIT: 891.855.017-7
YOPAL PARA TODOS

TESORERÍA

Número Predial: 01-01-0860-0022-000 NPN/ 01-01-00-00-0
Propietario: MONTAÑEZ VEGA JOSE WILSON
Cédula o Nit: 9659056

Vigencias: 2024

Si Cancela antes del 29 de febrero de
2024

Ref. Pago # 505360

Des. vigencia 2024

-\$ 20.264

TOTAL A PAGAR: \$ 243.162

Liquidado por:



MUNICIPIO DE YOPAL
NIT: 891.855.017-7
YOPAL PARA TODOS

BANCO

Si Cancela antes del 29 de febrero de 2024

\$ 243.162

Impuesto Predial Unificado

Número Predial: 01-01-0860-0022-000 NPN/ 01-01-00-00-0
Propietario: MONTAÑEZ VEGA JOSE WILSON
Cédula o Nit: 9659056

2024



(415)7709998022003(8020)0000505360(3900)00000243162(96)20240229

PUNTOS DE PAGO

Bancolombia - Banco Popular - Banco Bogota - Bancomeva - Banco Occidente - Banco Av villas - Banco Caja Social- Banco Davivienda - Banco BBVA

Liquidado por:

Página 1 de 1



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502077500108018309

Nro Matrícula: 470-52520

Página 3 TURNO: 2025-470-1-8266

Impreso el 7 de Febrero de 2025 a las 07:58:15 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

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

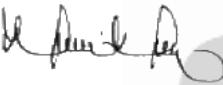
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-470-1-8266 FECHA: 07-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS
REGISTRADORA PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Tu plata se envió

Comprobante No. TRsHvnUZaeEC
19 Feb 2025 - 03:32 p m.

Información del envío



Descripción

1121843631

Valor enviado

\$ 300.000,00

Costo

\$ 0,00

Para



Los Rosales Const In

Ahorros / Bancolombia A la mano

De



Nury Eliana Baquero Gonzalez

Bancolombia A la mano

031 - 562566 - 89



ARCHIVO: LRCAJA-1121843631

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1121843631
	Hash documento:	05c6762410
	Fecha creación:	2025-02-28 12:23:11

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JULIO CESAR SUANCHÁ GUTIERREZ Documento: 80167942 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 339746	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: vendepredios@hotmail.com Celular: 3138565036 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.84.90.99 2025-02-28 10:36:00	

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>

