



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA  
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	08/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	C 3 5-55 CASA DE HABITACION		
Barrio	CENTRO		
Ciudad	SabanaLarga		
Departamento	Casanare		
Propietario	LILIA MARIA MELO TORRES		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: ANDRES FERNANDO PINEDA MELO

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 **LILIA MARIA MELO TORRES** ubicado en la C 3 5-55 CASA DE HABITACION CENTRO, de la ciudad de SabanaLarga.

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 \$287,722,192 pesos m/cte (Doscientos ochenta y siete millones setecientos veintidós mil ciento noventa y dos).

Atentamente,

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


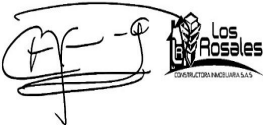
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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		414	M2	\$267,928.00	38.55%	\$110,922,192.00
Area Construida		136	M2	\$1,300,000.00	61.45%	\$176,800,000.00
TOTALES					100%	\$287,722,192
Valor en letras Doscientos ochenta y siete millones setecientos veintidós mil ciento noventa y dos Pesos Colombianos						

Perito actuante	
	
JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ RAANro: AVAL-80167942 C.C: 80167942 Firmado electrónicamente en AvalSign. Fecha: 2025-03-25 15:17:00	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	287,722,192.00
Proporcional	0	287,722,192	Valor asegurable	287,722,192
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-80768510	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANDRES FERNANDO PINEDA MELO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80768510	Teléfono	3102356860
Email	sukizorro@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	LILIA MARIA MELO TORRES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	23751290	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	C 3 5-55 CASA DE HABITACION				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	SabanaLarga	Departamento	Casanare	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	INMUEBLE UBICADO EN LA ZONA CENTRICA DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA. AL INMUEBLE SE LLEGA DESDE EL CENTRO DEL MUNICIPIO A TAN SOLO DOS CUADRAS. EL INMUEBLE CONSTA DE 4 HABITACIONES CON BAÑO PRIVADO, SALA COMEDOR, COCINA AMPLIA, PATIO GRANDE, CUENTA CON DOBLE FRENTE. EL INMUEBLE CUENTA CON SERVICIOS PUBLICOS , DE AGUA, ENERGIA Y GAS, CON LOS RESPECTIVOS CONTADORES INSTALADOS.				

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><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>414</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>136</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	414	AREA CONSTRUIDA	M2	136	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>414</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>136</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>4873000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	414	AREA CONSTRUIDA	M2	136	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	4873000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	414																								
AREA CONSTRUIDA	M2	136																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	414																								
AREA CONSTRUIDA	M2	136																								
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	4873000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>414</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>136</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	414	AREA PISO 1	M2	136	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>414</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>136</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	414	AREA PISO 1	M2	136			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	414																								
AREA PISO 1	M2	136																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	414																								
AREA PISO 1	M2	136																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.85</td><td>351.9</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.5</td><td>1035</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.85	351.9	Indice construcción	2.5	1035															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.85	351.9																								
Indice construcción	2.5	1035																								
Forma Geometrica	rectangular	Frente	10																							
Fondo	41	Relación frente fondo	0.24																							
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	EL sector se encuentra 100% edificado, no hay lotes disponibles																									
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	017 DICIEMBRE 24 DE 2000
Area Del Lote	414
Forma Del Lote	rectangular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	VIVIENDA
Uso Principal Norma	VIVIENDA
Uso Compatible Norma	VIVIENDA
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 RECONOCIMIENTO CUMPLIENDO LA NORMA URBANISTICA, LA CUAL ES DE USO EXCLUSIVO VIVIENDA RESIDENCIAL.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
910	EscrituraDePropiedad	02/11/2016	unica	
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
470-134164	22/12/2016	010000200056000	casa	
Observación				
	EL INMUEBLE CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCION.RESOLUCION 677 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2017. DE IGUAL MANERA PRESENTA ESCRITURA DE DECLARACION DE CONSTRUCCION NUMERO 308 DEL 18 DE ABRIL DE 2024.			

Observación	LA CASA CUENTA CON DOBLE FRENTE LO CUAL LE PERMITE EN EL LOTE TRASERO, EL INGRESO DE HASTA 3 VEHICULOS SEGUN LAS MEDIDAS TOMADAS EN AREA.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
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	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	interbarrial	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SABANALARGA CASANARE, HA VENIDO PRESENTANDO MEJORAS URBANISTICAS, MEDIANTE INVERSION DE LA GOBERNACION DE CASANARE. LAS VIAS DE ACCESO DESDE CUNDINAMARCA Y CASANARE, HAN MEJORADO BASTANTE POR LOS PROYECTOS DE VIAS NACIONALES.				



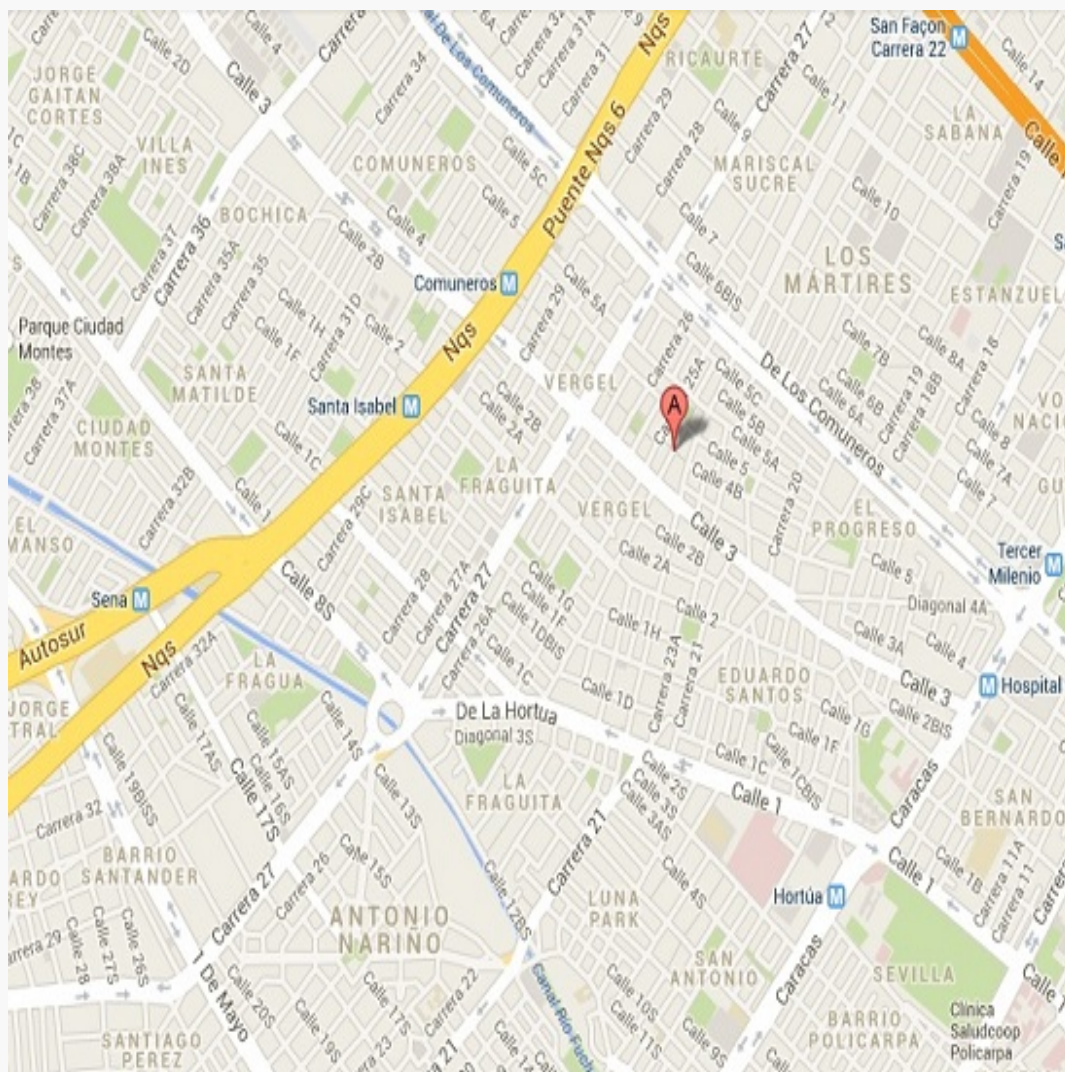
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	planta y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Aislada	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Resolucion 677 de 01 de noviembre de 2017				
Observación	La casa cuenta con un aislamiento en los dos costados los cuales son ventilacion y acceso a las habitaciones.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	3	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.
Estado	Muy bueno	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Muy bueno	Muy bueno	Bueno.
Observación	EL ESTADO DE CONSERVACION Y LOS ACABADOS SON MUY BUENOS.							

**Dirección:** C 3 5-55 CASA DE HABITACION | CENTRO | SabanaLarga | Casanare



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.85279

GEOGRAFICAS : 4° 51' 10.0434''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -73.04023

GEOGRAFICAS : 73° 2' 24.8274''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA EN VENTA MONTERREY CASANARE	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3203678972	175	110	\$900,000	\$99,000,000
2	CASA EN VENTA VILLANUEVA	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3185263720	504	160	\$850,000	\$136,000,000
3	CASA EN VENTA MONTERREY CASANARE	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		480	150	\$750,000	\$112,500,000
<b>Del inmueble</b>						<b>414</b>	<b>136</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,000,000	\$302,857	0.95	0.97	0.92	\$279,083
2	\$111,000,000	\$220,238	1.2	1.0	1.20	\$264,286
3	\$125,000,000	\$260,417	1.0	1.0	1.00	\$260,417
					<b>PROMEDIO</b>	\$267,928.41
					<b>DESV. STANDAR</b>	\$9,851.83
					<b>COEF. VARIACION</b>	3.68%

TERRENO	<b>ADOPTADOM2</b>	\$267,928.00	<b>AREA</b>	414	<b>TOTAL</b>	\$110,922,192.00
CONSTRUCCION	<b>ADOPTADOM2</b>	\$1,300,000.00	<b>AREA</b>	136	<b>TOTAL</b>	\$176,800,000.00
VALOR TOTAL	\$287,722,192.00					

**Observaciones:**

PARA EL ESTUDIO DE MERCADO SE TOMARON EN CUENTA MUESTRAS CON IGUAL AREA DE LOTE UBICADAS EN LOS MUNICIPIOS DE MONTERREY Y VILLANUEVA, EN SECTORES SIMILARES DE ENTORNO Y DESARROLLO URBANISTICO, MERCADO CON COMPORTAMIENTO SIMILAR EN OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES, MUNICIPIOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES DEL MISMO DEPARTAMENTO CASANARE.

**Enlaces:**

1- [https://web.facebook.com/marketplace/item/603894758848115/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking-browse\\_serr%3A371e7f81-bf20-4b5f-a008-15b3852d5978](https://web.facebook.com/marketplace/item/603894758848115/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serr%3A371e7f81-bf20-4b5f-a008-15b3852d5978)

2- [https://web.facebook.com/marketplace/item/1259143338519182?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking-browse\\_serr%3A4a8fef65-9024-467a-8c32-d76c2bccc009a](https://web.facebook.com/marketplace/item/1259143338519182?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serr%3A4a8fef65-9024-467a-8c32-d76c2bccc009a)

3- [https://web.facebook.com/marketplace/item/1160302125534585?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking-browse\\_serr%3A8ac483b8-eadc-4428-b89c-efd168a7fa53](https://web.facebook.com/marketplace/item/1160302125534585?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serr%3A8ac483b8-eadc-4428-b89c-efd168a7fa53)

Plano

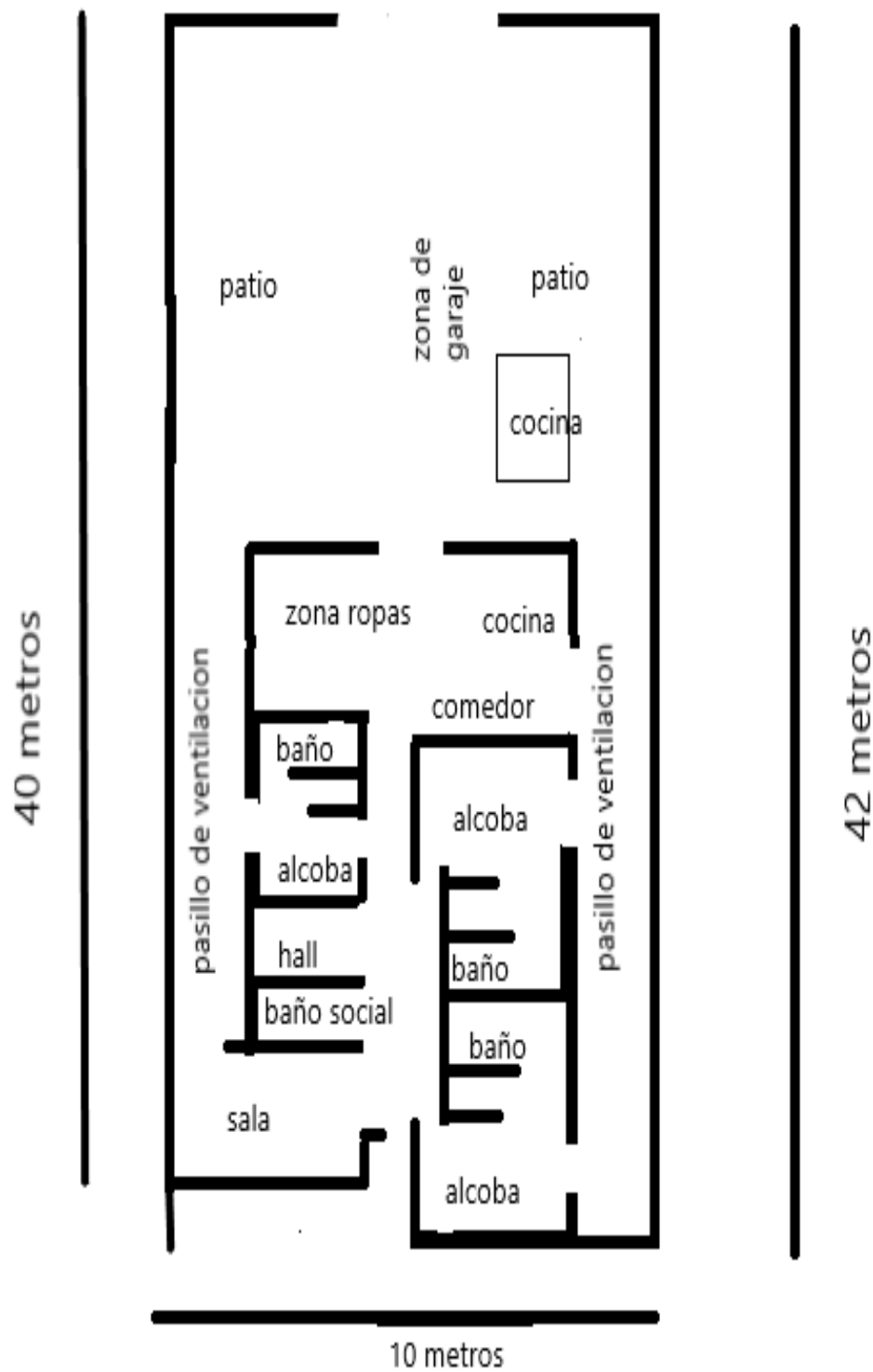




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





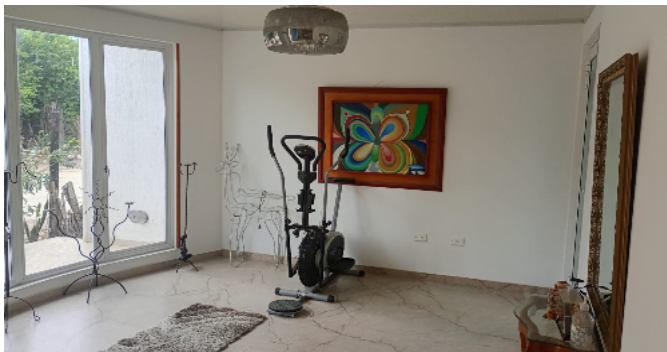
Puerta de entrada



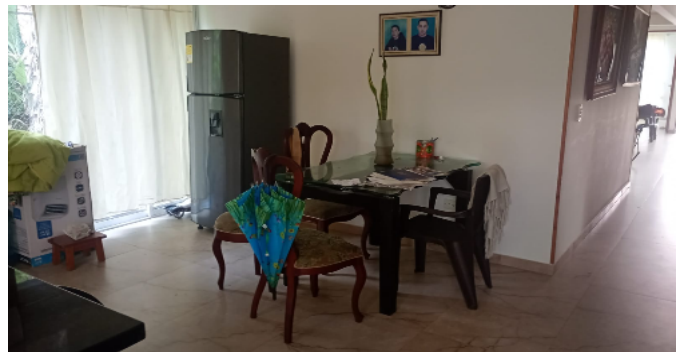
Puerta de entrada



Sala



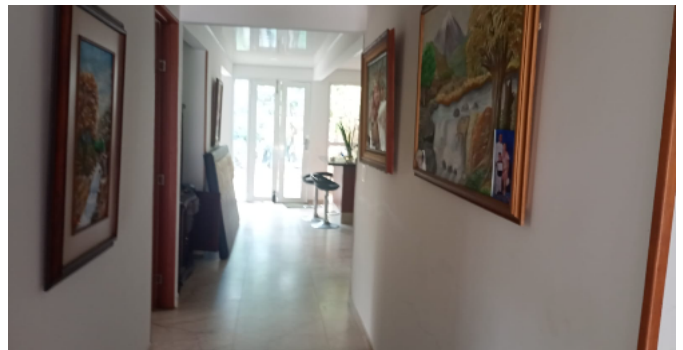
Comedor



Cocina



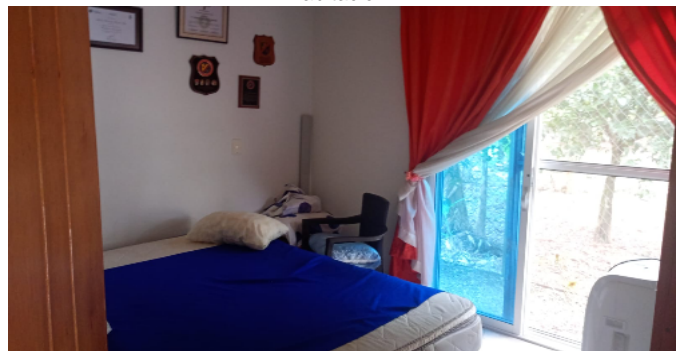
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



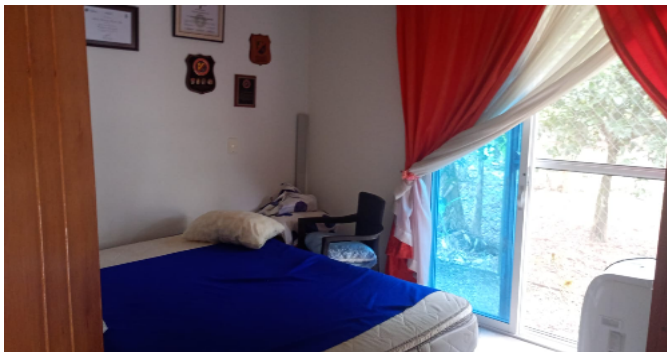
Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 4



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-80768510**



PIN de Validación: b7430a88



**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 cuenta 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



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

Regimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-80768510 M.I.: 470-134164**

### 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 Edificaciones de 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



<https://www.rsg.com.co>



- 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 autobuses, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, motocicletas y similares.

Regimen  
Régimen Académico

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

Regimen  
Régimen Académico

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

Regimen  
Régimen Académico

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

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b7430a8



#### 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, prima 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 KAIZEN





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 SUANCHA GUTIERREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80167942. El(La) Señor(a) JULIO CESAR SUANCHA 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 reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



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