



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	24/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DIAGONAL 23E #17A-35 BLOQUE 20 APTO. 202		
Barrio	CIUDADELA LA ESPERANZA		
Ciudad	Aguazul		
Departamento	Casanare		
Propietario	HILDA AGUILAR CASTELLANIOS		

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

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 **HILDA AGUILAR CASTELLANIOS** ubicado en la DIAGONAL 23E #17A-35 BLOQUE 20 APTO. 202 CIUDADELA LA ESPERANZA, de la ciudad de Aguazul.

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 \$103,624,475 pesos m/cte (Ciento tres millones seiscientos veinticuatro mil cuatrocientos setenta y cinco).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	BLOQUE 20 APTO. 202	59.31	M2	\$1,747,167.00	100.00%	\$103,624,474.77
TOTALES					100%	\$103,624,475

Valor en letras
Ciento tres millones seiscientos veinticuatro mil cuatrocientos setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

JULIO CESAR SUANCHA GUTIERREZ
RAANro: AVAL-80167942 C.C: 80167942
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-24 16:20:00

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	1,747,167	Valor del avalúo en UVR	103,624,474.77
Proporcional	0	103,624,475	Valor asegurable	103,624,475
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NO CUENTA CON NOMENCLATURA INSTALADAS. PARA SUBSANAR: instalar nomenclatura en la fachada del conjunto o de la torre así: DIAGONAL 23E #17A-35; instalar también nomenclatura en la entrada del apartamento que indica así: APTO. 202. Segunda visita esta genera cobro de 50 MIL PESOS, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

Observación

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.
Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.
Propiedad horizontal: Escritura: NO REGISTRA, Notaría escritura: NO REGISTRA, Ciudad escritura: NO REGISTRA, Total unidades: S/I, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1
Acabados: El inmueble se encuentra en buen estado de habitabilidad con acabados básicos

de la época que fue construido. Con posibilidades de buena renta por sus dos baños y demanda de arriendos en el sector.

Código	LRCAJA-1026553247-V2	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	GERMAN GOMEZ CUEVAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1026553247	Teléfono	3134179574
Email	gg3201234@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	HILDA AGUILAR CASTELLANIOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37827012	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 23E #17A-35 BLOQUE 20 APTO. 202				
Conjunto	CIUDADELA LA ESPERANZA				
Ciudad	Aguazul	Departamento	Casanare	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CIUDADELA LA ESPERANZA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO CERCA AL PARQUE EL ARROZ Y UNIVERSIDAD UPTC LO CUAL, LO HACE ATRACTIVO PARA LOS ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS DE UPTC.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>59.31</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	59.31	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$ 42.898.000.00</td></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>59</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 42.898.000.00	AREA	M2	59
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	59.31																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 42.898.000.00																		
AREA	M2	59																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>60</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>59.31</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.31			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.31																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																			
Actualidad edificadora	Barrios san pedro, villa floresta, Carlos Pizarro, pradera.																			
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 alta, y se considera que la demanda es alta.																			
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.																			

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1530	EscrituraDePropiedad	15/10/2020	unica de aguazul casanare	Aguazul
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
470-73070	14/07/2025	0.3125	8501001000000051 10901900000294	BLOQUE 20 APTO. 202
Observación				

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
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	0-100	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	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	NO REGISTRA		Fecha escritura		
Notaria escritura	NO REGISTRA		Ciudad escritura	NO REGISTRA	
Valor administración		Total unidades	S/I	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: NO REGISTRA, Notaría escritura: NO REGISTRA, Ciudad escritura: NO REGISTRA, Total unidades: S/I, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mamposteríaa reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	otro
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2005	Edad Inmueble	20 años±os	Vida útil	100 años±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

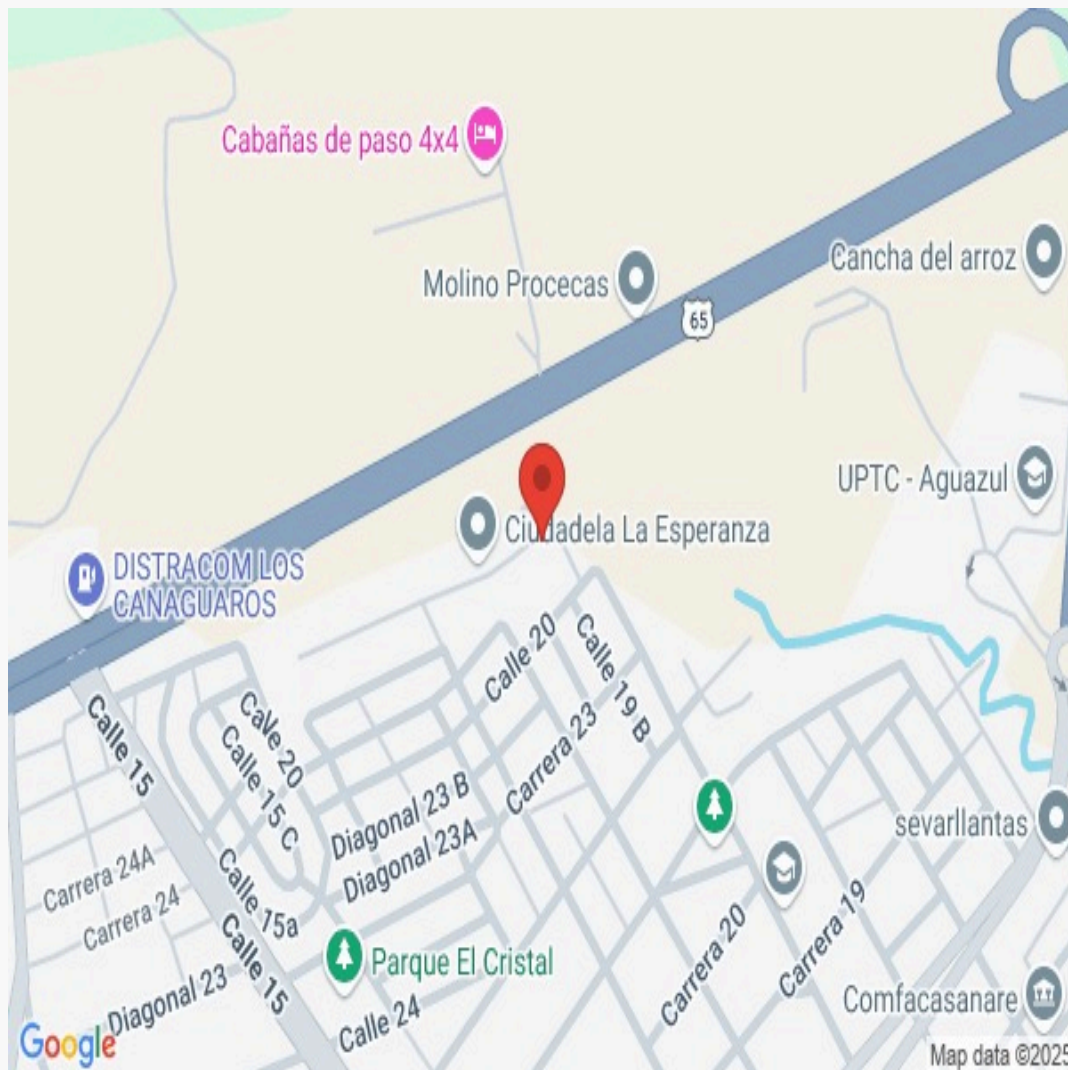
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular
Observación	El inmueble se encuentra en buen estado de habitabilidad con acabados básicos de la época que fue construido. Con posibilidades de buena renta por sus dos baños y demanda de arriendos en el sector.							

Dirección:

DIAGONAL 23E #17A-35 BLOQUE 20 APTO. 202 | CIUDADELA LA ESPERANZA | Aguazul | Casanare



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.181573

GEOGRAFICAS : 5° 10' 53.6628''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.547860

GEOGRAFICAS : 72° 32' 52.296''

Plano

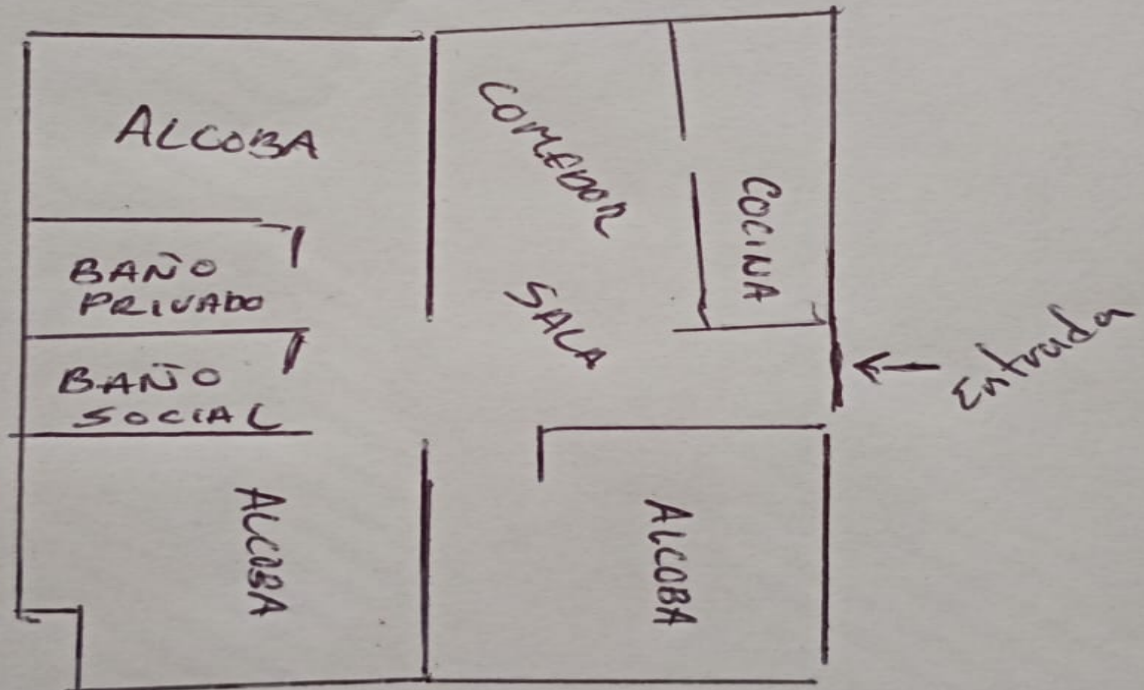


Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



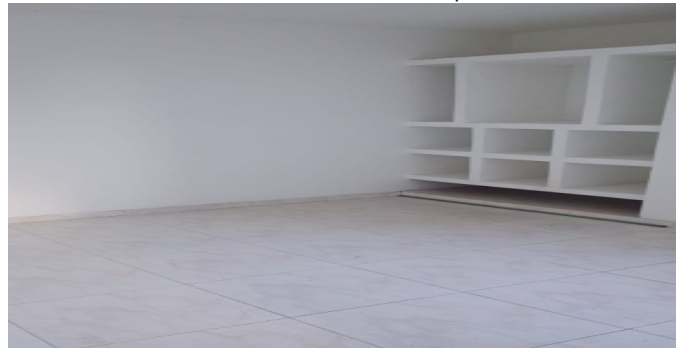
Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Canchas-CJ



Garajes para motos-CJ



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-1026553247-V2



PIN de Validación: b6340aaf



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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6340aaf



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, remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6340aaf



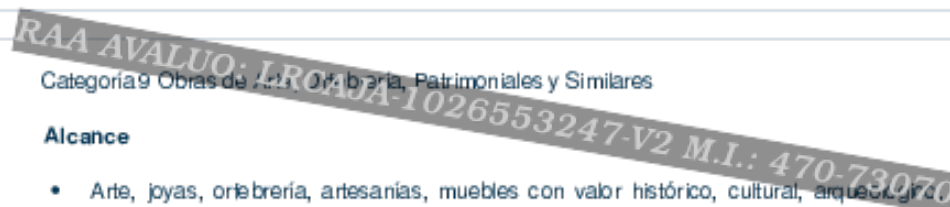
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

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

Régimen
Régimen Académico



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5340aaf



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1026553247-V2 M.I.: 470-73070

Categoría 13 Intangibles - Daño

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y otros derechos 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

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.



PIN de Validación: b6340aaf



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6340aaf

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 veinticuatro (24) días del mes de Julio de 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2507148563117633642

Nro Matrícula: 470-73070

Pagina 1 TURNO: 2025-470-1-54172

Impreso el 14 de Julio de 2025 a las 09:38:20 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: AGUAZUL VEREDA: AGUAZUL

FECHA APERTURA: 16-03-2005 RADICACIÓN: 2005-1574 CON: ESCRITURA DE: 09-03-2005

CODIGO CATASTRAL: **85010010000005110901900000294**COD CATASTRAL ANT: 85010010005110294901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 075 de fecha 04-03-2005 en NOTARIA de AGUAZUL BLOQUE 20 APTO. 202 con area de 59.31 M2. con coeficiente de .3125 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01- MARZO 15 DE 1978, ESC. 59 DE MARZO 4 DE 1978, NOTARIA DE YOPAL. MODO DE ADQUISICION. VENTA DE: PULIDO PAEZ HERNANDO. A: AYALA DE VILLAMIL SUSANA. 02.- 26-02-2002 ESCRITURA 65 DEL 13-02-2002 NOTARIA DE AGUAZUL COMPRAVENTA, DE: AYALA DE VILLAMIL SUSANA HERMINIA, A: MUNICIPIO DE AGUAZUL.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 23E #17A-35 BLOQUE 20 APTO. 202

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

470 - 61084

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-03-2005 Radicación: 2005-470-6-1574

Doc: ESCRITURA 075 DEL 04-03-2005 NOTARIA DE AGUAZUL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: MUNICIPIO DE AGUAZUL

NIT# 891855200 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-08-2005 Radicación: 2005-470-6-6445

Doc: ESCRITURA 1570 DEL 23-08-2005 NOTARIA DE AGUAZUL

VALOR ACTO: \$33,200,000

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

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

DE: MUNICIPIO DE AGUAZUL

NIT# 891855200



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

Certificado generado con el Pin No: 2507148563117633642

Nro Matrícula: 470-73070

Pagina 2 TURNO: 2025-470-1-54172

Impreso el 14 de Julio de 2025 a las 09:38:20 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

A: AVILA JOSE ERNESTO

CC# 74845668 X

A: BARRAGAN MALAVER LUCY AMANDA

CC# 35320182 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-08-2005 Radicación: 2005-470-6-6445

Doc: ESCRITURA 1570 DEL 23-08-2005 NOTARIA DE AGUAZUL

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)

DE: AVILA JOSE ERNESTO

CC# 74845668

DE: BARRAGAN MALAVER LUCY AMANDA

CC# 35320182

A: AVILA BARRAGAN LARRY ESTEVEN

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-08-2005 Radicación: 2005-470-6-6445

Doc: ESCRITURA 1570 DEL 23-08-2005 NOTARIA DE AGUAZUL

VALOR ACTO: \$13,280,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: AVILA JOSE ERNESTO

CC# 74845668 X

DE: BARRAGAN MALAVER LUCY AMANDA

CC# 35320182 X

A: MUNICIPIO DE AGUAZUL

NIT# 891855200

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-09-2020 Radicación: 2020-470-6-6783

Doc: ESCRITURA 1259 DEL 17-09-2020 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESC. 1570 DE 23-08-2005

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

DE: MUNICIPIO DE AGUAZUL

NIT# 891855200

A: AVILA JOSE ERNESTO

CC# 74845668

A: BARRAGAN MALAVER LUCY AMANDA

CC# 35320182

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-10-2020 Radicación: 2020-470-6-8061

Doc: ESCRITURA 1530 DEL 15-10-2020 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA, ESC. 1570 DE 23-08-2005

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

DE: AVILA JOSE ERNESTO

CC# 74845668

DE: BARRAGAN MALAVER LUCY AMANDA

CC# 35320182

A: AVILA BARRAGAN LARRY ESTEVEN

CC# 1116548327

A: AVILA JOSE ERNESTO

CC# 74845668 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2507148563117633642

Nro Matrícula: 470-73070

Pagina 3 TURNO: 2025-470-1-54172

Impreso el 14 de Julio de 2025 a las 09:38:20 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

A: BARRAGAN MALAVER LUCY AMANDA

CC# 35320182 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-10-2020 Radicación: 2020-470-6-8061

Doc: ESCRITURA 1530 DEL 15-10-2020 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL

VALOR ACTO: \$37,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AVILA JOSE ERNESTO

CC# 74845668

DE: BARRAGAN MALAVER LUCY AMANDA

CC# 35320182

A: AGUILAR CASTELLANOS HILDA

CC# 37827012 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2010-470-3-360

Fecha: 13-07-2010

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-470-3-513

Fecha: 26-05-2014

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-470-1-54172

FECHA: 14-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

REGISTRADOR PRINCIPAL



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 370.000,00

Fecha
14 de julio de 2025 a las 10:48 a. m.

Referencia
M13520060

VIGILADO
Superintendencia financiera
de Colombia