



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093745139

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	KENNY ROGER GUZMAN OROZCO
NIT / C.C CLIENTE	1093745139
DIRECCIÓN	CALLE 1E #9B-04 CASA-LOTE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Villa del Prado
CIUDAD	Guadalupe
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR
IDENTIFICACIÓN	1030610959

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/08/2025
FECHA INFORME	26/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	25 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	KAREN DAYANA TALERO JOVEN				
NUM.	0054 Escritura De	NOTARIA	primera	FECHA	16/01/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Garzon	DEPTO	Huila		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	413190100000000760006000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No presenta.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
202-38811	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Partiendo de la plaza principal del municipio se toma hacia el sur occidente por la calle 3 en aproximadamente 460 metros hasta llegar a la Carrera 9ª, se toma a la izquierda en aproximadamente 140 metros hasta llegar a la Calle 1ª, el inmueble se localiza a mano derecha.

Distribución del inmueble: El inmueble cuenta con 4 alcobas, 2 baños, sala, sala comedor, depósito, y patio.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. Presenta instalados dos contadores de energía.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

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 163,761,586

VALOR ASEGURABLE \$ COP 163,761,586


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

  
FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR  
Perito Actuante  
C.C: 1030610959 RAA: AVAl-1030610959  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-08-26 14:34:00

  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAl-88229287 C.C: 88229287  
Visador

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)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	105	Frente	7
Uso Compatible Según Norma	Servicios, comercio, industrial I1, Dotacional.	Forma	Regular	Fondo	15
Uso Condicionado Según Norma	Servicios, comercio	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1
Uso Prohibido Según Norma	Industria, Comercio y servicios de alto impacto	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica	Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 010 del 05 de junio de 2018		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No	Antejardín	No aplica		
Suelos De Proteccion	No	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	No	Altura permitida pisos	5 pisos		
		Aislamiento posterior	Lateral y Posterior; para edificios de más de tres (3) plantas será de tres (3) metros entre edificaciones construidas.		
		Índice de ocupación	0.88		
		Índice de construcción:	3		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	105	AREA CONSTRUIDA	M2	55
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	8.452.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	94.5	AREA PISO 1	M2	90.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	75	Año de Construcción	2000
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	No se observan grietas o fallas a simple vista.
Material de Construcción	Bloque		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 1E #9B-04 CASA-LOTE		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	105	M2	\$622,492.00	39.91%	\$65,361,660.00
Area Construida	Construcción	90.5	M2	\$1,087,292.00	60.09%	\$98,399,926.00
TOTALES					100%	\$163,761,586
Valor en letras			Ciento sesenta y tres millones setecientos sesenta y un mil quinientos ochenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$163,761,586

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. Presenta instalados dos contadores de energía.

**Entorno:** Ninguna.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

**Acabados:** Las habitaciones no cuentan con puertas o closet. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 1D 9B-24	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000	3103299524	105	93	\$1,155,000	\$107,415,000
2	Calle 1S con 9A	\$750,000,000	0.90	\$675,000,000	3115209492	105	305	\$2,000,000	\$610,000,000
3	Calle 1 9A-32	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000	3188780893	105	90	\$1,150,000	\$103,500,000
Del inmueble						105	90.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,585,000	\$605,571	1.0	1.0	1.00	\$605,571.43
2	\$65,000,000	\$619,048	1.0	1.0	1.00	\$619,047.62
3	\$67,500,000	\$642,857	1.0	1.0	1.00	\$642,857.14
					PROMEDIO	\$622,492
					DESV. STANDAR	\$18,879.99
					COEF. VARIACION	3.03%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$622,492.00	AREA	105	TOTAL	\$65,361,660.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,087,792.00	AREA	90.50	TOTAL	\$98,445,176.00
VALOR TOTAL	\$163,806,836.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	94.5
Area construida vendible	90.50
Valor M2 construido	\$1,402,053
Valor reposición M2	\$126,885,797
Valor reposición presupuesto M2	\$1,402,053
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,402,053
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	22.45 %
Valor reposición depreciado	\$1,087,292
Valor adoptado depreciado	\$1,087,292
Valor total	\$98,399,926

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 1E #9B-04 CASA-LOTE | Villa del Prado | Guadalupe | Huila

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.020992

Longitud:-75.758797

COORDENADAS (DMS)

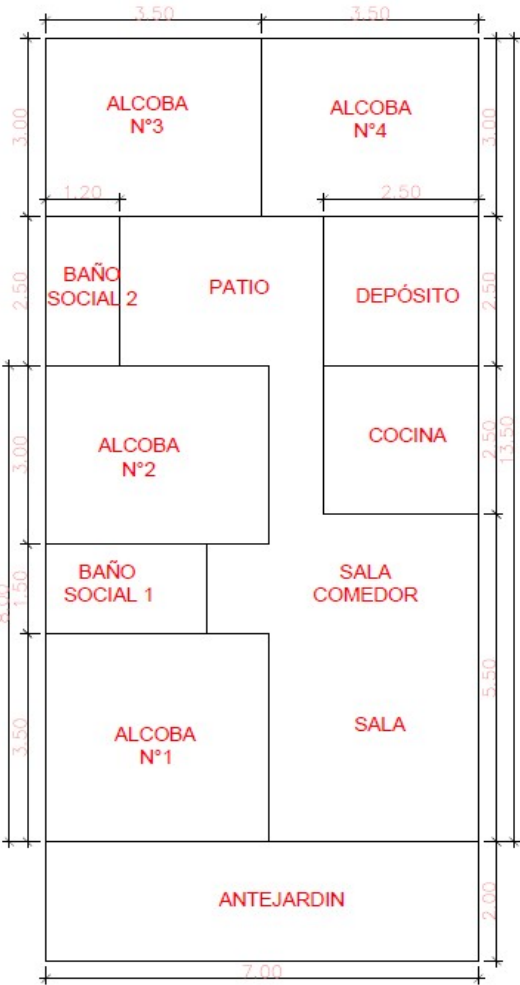
Latitud: 2° 1´ 15.5712´´

Longitud:75° 45´ 31.6692´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Area construida: 94.5 m2





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina





## FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Deposito



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1093745139





PIN de Validación: a7bb0a4b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030610959, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2024 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1030610959.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<div>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</div> <div>Alcance</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul></div> <div><div>Fecha de inscripción</div><div>07 Mar 2024</div><div>Régimen</div><div>Régimen Académico</div></div>	
<div>Categoría 2 Inmuebles Rurales</div> <div>Alcance</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul></div> <div><div>Fecha de inscripción</div><div>07 Mar 2024</div><div>Régimen</div><div>Régimen Académico</div></div>	
<div>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</div> <div>Alcance</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul></div> <div><div>Fecha de inscripción</div><div>07 Mar 2024</div><div>Régimen</div><div>Régimen Académico</div></div>	



**ANA**  
AMERICAN NUCLEAR ASSOCIATION



PIN de Validación: a7bb0a4b



#### 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  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1093745139 M.I.: 202-38811

#### Categoría 13 Intangibles - Otros

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
07 Mar 2024

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 43 # 1C - 75

Teléfono: 3133624452

Correo Electrónico: famcu30@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030610959.

El(la) señor(a) FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR 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: a7bb0a4b



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



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**

**a7bb0a4b**

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 un (01) días del mes de Agosto del 2023. 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 GARZON**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2508165888119526406**

**Nro Matrícula: 202-38811**

Pagina 1 TURNO: 2025-22560

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 04:31:57 PM

**"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: 202 - GARZON DEPTO: HUILA MUNICIPIO: GUADALUPE VEREDA: GUADALUPE

FECHA APERTURA: 26-10-1999 RADICACIÓN: 9903087 CON: ESCRITURA DE: 21-10-1999

CODIGO CATASTRAL: 413190100000000760006000000000 COD CATASTRAL ANT: 41349010000760006000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

VER LINDERON EN LA ESCRITURA NUMERO 287 DEL 21 DE OCTUBRE DE 1.999, NOTARIA UNICA DE GUADALUPE. EXT: 105 MTS2.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

.A ASOCIACION DE VIVENDA PRO VIVIENDA VILLA DEL PRADO DE GUADALUPE HUILA, HABIA ADQUIRIDO EL DERECHO DE DOMINIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A CARLOS FELPE SIERRA ESTEBAN POR ESCRITURA NUMERO 069 DE FECHA 28 DE FEBRERO DE 1.998, NOTARIA UNICA DE GUADALUPE, INSCRITA EL 26 DE MARZO DEL MISMO AÑO. CODIGO.101. MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 2020036.299. CARLOS FELIPE SIERRA ESTEBAN, POR COMPRA QUE HIZO A IGNACIO ANTONIO SIERRA ESCANDON, POR ESCRITURA NUMERO 0259 DE FECHA 5 DE MARZO DE 1.996, NOTARIA 1 DE GARZON, INSCRITA EL 3 DE MAYO DE 1.996. CODIGO 101. MATRICULAS 2020004.533, 2020004536 Y 2020018.317. POR ESCRITURA NUMERO 0690 DE FECHA 14 DE JUNIO DE 1.997, NOTARIA 1 DE GARZON, INSCRITA EL 27 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EL SEÑOR CARLOS FELIPE ENGLOBO LOS PREDIOS. MATRICULA 2020034.403. Y POR ESCRITURA NUMERO 069 DE FECHA 28 DE FEBRERO DE 1.998, NOTARIA UNICA DE GUADALUPE YA RELACIONADA HACE DESENGLOBE. IGNACIO ANTONIO SIERRA ESCANDON, POR COMPRA HECHA A CELIANO PENNA BUENO POR ESCRITURA NUMERO 440 DE FECHA 12 DE JUNIO DE 1.975, NOTARIA DE GARZON, INSCRITA EL 01 DE JULIO DE 1.975. POR COMPRA A MARIA ANTONIA Y MARIA HELENA SIERRA ESCANDON, POR ESCRITURA NUMERO 1314 DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1.973, NOTARIA DE GARZON, INSCRITA EL 8 DE ENERO DE 1.974. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA NUMERO 2191 DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1.987, NOTARIA DE GARZON, INSCRITA EL 28 DE MARZO DE 1.988, EL SEÑOR IGNACIO ANTONIO HIZO DESENGLOBE POR ESCRITURA NUMERO 554 DE 25 DE MARZO DE 1.988, NOTARIA DE GARZON, INSCRITA EL 29 DE MARZO DEL MISMO AÑO HIZO ACLARACION.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 1E #9B-04 CASA-LOTE

1) MANZANA C. LOTE NUMERO 6. URBANIZACION VILLA DEL PRADO.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-10-1999 Radicación: 3087

Doc: ESCRITURA 287 del 21-10-1999 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 LOTE0

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508165888119526406**

**Nro Matrícula: 202-38811**

Pagina 2 TURNO: 2025-22560

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 04:31:57 PM

**"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: ASOCIACION PRO VIVIENDA VILLA DEL PRADO DE GUADALUPE HUILA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-10-1999 Radicación: 3147

Doc: RESOLUCION 343 del 28-10-1999 ALCALDIA MUNICIPAL de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 PEMISO PARA ENAJENAR

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

DE: MUNICIPIO DE GUADALUPE

**A: LA ASOCIACION PRO VIVIENDA VILLA DEL PRADO DE GUADALUPE HUILA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-10-2000 Radicación: 2000-3125

Doc: ESCRITURA 412 del 29-09-2000 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$6,650,000

ESPECIFICACION: : 101 MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA -V.I.S. CON SUBSIDIO-

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

DE: ASOCIACION DE VIVENDA VILLA DEL PRADO

**A: TALERO ACEVEDO LAUREANO**

**CC# 4911935**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-10-2000 Radicación: 2000-3125

Doc: ESCRITURA 412 del 29-09-2000 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 120 MODO DE ADQUIRIR. DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

**A: ASOCIACION DE VIVIENDA VILLA DEL PRADO**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-10-2000 Radicación: 2000-3125

Doc: ESCRITURA 412 del 29-09-2000 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 340 LIMITACION DOMINIO. CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS

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

DE: INURBE

**A: TALERO ACEVEDO LAUREANO**

**CC# 4911935**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-10-2000 Radicación: 2000-3125

Doc: ESCRITURA 412 del 29-09-2000 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 LIMITACION DOMINIO. CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TALERO ACEVEDO LAUREANO

**CC# 4911935**

**X**

**A: FAVOR SUYO DE SU COMPAIERA MERCEDES JOVEN LOSADA Y DE SUS HIJOS MENORES:LAUREANO,ALEXANDER,RAFAEL Y KAREN  
DAYANA TALERO JOVEN Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.**





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

**Certificado generado con el Pin No: 2508165888119526406**

**Nro Matrícula: 202-38811**

Pagina 3 TURNO: 2025-22560

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 04:31:57 PM

**"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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-4563

Doc: ESCRITURA 1473 del 18-08-2012 NOTARIA PRIMERA de GARZON

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -CONSTITUCION  
PATRIMONIO DE FAMILIA-

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

DE: JOVEN LOSADA MERCEDES

CC# 26510384

**A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MAYORES LAUREANO, ALEXANDER, RAFAEL TALERO JOVEN Y DE LA MENOR KAREN DAYANA TALERO JOVEN,  
ACTUA COMO CURADOR AD-HOC EL DOCTOR JORGE ELIECER PEÑA MEJIA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 04-09-2012 Radicación: 2012-4563

Doc: ESCRITURA 1473 del 18-08-2012 NOTARIA PRIMERA de GARZON

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -CONDICION  
RESOLUTORIA EXPRESA POR VENCIMIENTO DE TERMINO-

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

**A: TALERO ACEVEDO LAUREANO**

CC# 4911935 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-02-2013 Radicación: 2013-837

Doc: ESCRITURA 0054 del 16-01-2013 NOTARIA PRIMERA de GARZON

VALOR ACTO: \$5,900,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: TALERO ACEVEDO LAUREANO

CC# 4911935

**A: TALERO JOVEN KAREN DAYANA**

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-101

Fecha: 16-06-2014

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)

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508165888119526406**

**Nro Matrícula: 202-38811**

Pagina 4 TURNO: 2025-22560

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 04:31:57 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-22560**

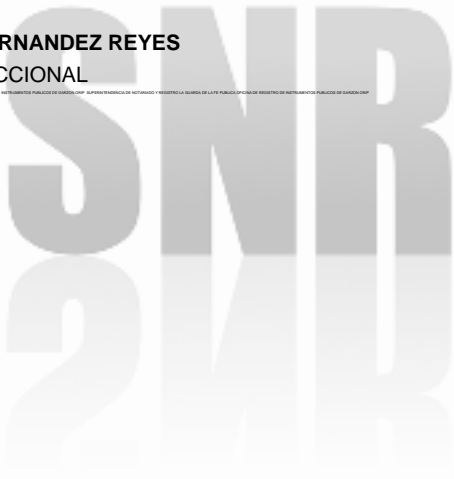
**FECHA: 16-08-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON

**LIDA MARCELA FERNANDEZ REYES**  
**REGISTRADOR SECCIONAL**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON



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



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRqI7rI3IWEc  
16 Ago 2025 - 04:42 p. m.

### Datos del pago



Valor pagado  
**\$ 900.000**

Referencia  
**1093745139 Kenny Guz**

### Producto destino



**LOS ROSALES CONST IN**  
Corriente - Bancolombia  
944 - 020978 - 45

### Producto origen




**Cuenta de Ahorros**  
Ahorros  
\*6416



ARCHIVO: LRCAJA-1093745139  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1093745139
	Hash documento:	1c733f046d
	Fecha creación:	2025-08-26 14:50:07

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>FARIEL ALEXANDER MINORTA CUELLAR</b> Documento: 1030610959 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 520603	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: famcu30@gmail.com Celular: 3133624452 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.156.147.219   2025-08-26 14:34:00	



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>

