



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1030553207

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	CRISTIAN JOHAN MENDEZ ROMERO	FECHA VISITA	21/09/2022			
NIT / C.C CLIENTE	1030553207	FECHA INFORME				
DIRECCIÓN	CARRERA 51D #25-10 LOTE 2 MANZANA F BARRIO ENRIQUE OLAYA HERRERA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía			
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	22 años			
BARRIO	ENRIQUE OLAYA HERRERA	REMODELADO				
CIUDAD	Neiva	OCCUPANTE	Ocupado			
DEPARTAMENTO	Huila	TIPO DE INMUEBLE	Casa			
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda			
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO					
IDENTIFICACIÓN	1015433632					

  

ASPECTOS JURIDICOS								
PROPIETARIO	MEDINA PERDOMO MIRIAN Y MENDEZ ARIAS WILSON							
NUM. ESCRITURA	2990 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA	29/12/2021			
CIUDAD ESCRITURA	Neiva							
CEDULA CATASTRAL	41001010803680008000							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN								
NOMBRE DEL CONJUNTO	No Aplica							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2					

M. INMOB.	N°
CASA	200-151218

OBSERVACIONES GENERALES				ACABADOS		
El inmueble está localizado en el Barrio Enrique Olaya Herrera de la Comuna 10 Oriente alto, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 52 y la Calle 19 (Avenida Buganviles) como principales vías de acceso y desalojo.				DETALLE	CALIDAD	ESTADO
				Sala	Normal	Bueno.
				Comedor	Normal	Bueno.
				Cocina	Normal	Bueno.
				Baño	Normal	Bueno.
				Piso	Normal	Bueno.
				Techo	Normal	Bueno.
				Muro	Normal	Bueno.
				Carpintería	Normal	Bueno.
DEPENDENCIAS				DOTACIÓN COMUNAL		
Sala	1	Estudio	0	Portería	No	Bicicletero
Comedor	1	Estar	0	Piscinas	No	TerrazaComunal
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	PlantaElect.	No	Calefaccion
Zropas	1	BServ	1	Gar.Visit.	No	Gimnasio
Patio	1	Bsocial	1	Porteria	No	Tanque
				ZonasVerdes	No	Shut
				Aire	No	Teatrino

**VALOR COMERCIAL \$ COP 142,110,480.68**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00**

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	NOMBRES Y FIRMAS
FAVORABLE: No	 CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO Perito Actuante C.C: 1015433632 RAA: AVAL-1015433632
Observación de Favorabilidad	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Residencial, AV Tradicional Tipo 3
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Residencial, AV Tradicional Tipo 2
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	comercial
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	industrial

<b>Área Lote</b>	98	<b>Frente</b>	7
<b>Forma</b>	regular	<b>Fondo</b>	14
<b>Topografía</b>	plana	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	2

<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	sin riesgo aparente
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	sin riesgo aparente
<b>Suelos De Proteccion</b>	no
<b>Patrimonio</b>	no

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	acuerdo 026 del 2009
<b>Antejardín</b>	tendrán un ancho mínimo de 3.50 ML, sus cerramientos deben tener transparencia mínima del 70% del área y altura máxima de 1.80 ML, no se permite utilizar cubiertas de ningún tipo y no podrán
<b>Uso principal</b>	Residencial, AV Tradicional Tipo 3
<b>Altura permitida pisos</b>	5
<b>Aislamiento posterior</b>	para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
<b>Indice de ocupación</b>	0.7
<b>Indice de construcción:</b>	sin informacion
<b>No. De Unidades:</b>	no aplica

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	102
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	38851000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA PISO 1	M2	78	AREA PISO 1	M2	78
MEJORA	M2	7.5	MEJORA	M2	7.5

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Tiene / No tiene</b>	Estado de conserv.
<b>Demanda / interés</b>	Media		
<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	
<b>Sector</b>	<b>Predio</b>	
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

#### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

#### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	Mampostería Confinada
<b>Avance(En construcción)</b>	n/a
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	1
<b>Nº de Sótanos</b>	
<b>Vida útil</b>	70
<b>Vida Remanente</b>	48
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	CARRERA 51D #25-10 LOTE 2 MANZANA F BARRIO ENRIQUE

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura
<b>Ancho Fachada</b>	6-9 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	2000

#### Comentarios de estructura

Inmueble correspondiente a una casa usada desarrollada en un piso de altura medianera y localización interior, con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural, adecuada distribución de espacios y buena categoría de acabados interiores, el cual presenta una apropiada dotación de servicios y dependencias comunales. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen

estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	98	M2	\$727,443.16	50.16%	\$71,289,429.68
Area Construida	CONSTRUIDA	78	M2	\$865,472.00	47.50%	\$67,506,816.00
Area Construida	MEJORA	7.5	M2	\$441,898.00	2.33%	\$3,314,235.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$142,110,480.68</b>

### Valor en letras

Ciento cuarenta y dos millones ciento diez mil cuatrocientos ochenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$142,110,480.68**

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora

NO SE O

El inmueble está localizado en el Barrio Enrique Olaya Herrera de la Comuna 10 Oriente alto, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 52 y la Calle 19 (Avenida Buganviles) como principales vías de acceso y desalojo.

Mantenimiento, disponibilidad de la Carrera 32 y la Calle 15 (Avenida Bulevarino), como principales vías de acceso y desalojo.  
Nota: El presente informe en ningún caso constituye un estudio de títulos. ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-10-1999 Radicación: 1999-17738 Doc: ESCRITURA 2081 DEL 20-10-1999 NOTARIA 2 DE NEIVA ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 110 DECLARACION ACREDITANDO CONSTRUCCION

el inmueble no cuenta con un área designada para parqueadero sin embargo la sala comedor podría utilizarse para este fin  
En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda unifamiliar. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general

#### **EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA**

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños comparables al inmueble objeto de avalúo.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISael PASTRANA Borrero CARRERA 50 No. 21B-16	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	311 237 86 12 310 488 85 52	91.12	80	\$1,000,000	\$80,000,000
2	Calle 21 B No. 51A -35	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3165286933 (+57)3204563743	87	77	\$1,000,000	\$77,000,000
3	CIUDAD SALITRE II CARRERA 52 No. 21A-11	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	311 237 86 12	93	116	\$1,000,000	\$116,000,000
Del inmueble					98	78			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$70,350,000	\$772,059	1.0	1.0	1.00	\$772,059
2	\$58,800,000	\$675,862	1.0	1.0	1.00	\$675,862
3	\$68,300,000	\$734,409	1.0	1.0	1.00	\$734,409
				PROMEDIO	\$727,443.16	
				DESV. STANDAR	\$48,475.17	
				COEF. VARIACION	6.66%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$727,443.16	AREA	98	TOTAL	\$71,289,429.68
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$865,472.00	AREA	78	TOTAL	\$67,506,816.00
VALOR TOTAL		\$138,796,245.68				

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervenientes en la misma.

**Enlaces:**

1-<https://www.felixtrujillofalla.com/detalle-inmueble.php?co=6404>

2-<https://www.inmobiliariauritica.com/prop?v0=3454>

3-<https://www.felixtrujillofalla.com/detalle-inmueble.php?co=4478>

# REPOSICION

## AREA CONSTRUIDA

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	78
Area construida vendible	78
Valor M2 construido	\$1,253,925
Valor reposición M2	\$97,806,150
Valor reposición presupuesto M2	\$1,253,925
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,128,533
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	31.43 %
Fitto y corvin %	23.31 %
Valor reposición depreciado	\$865,472
Valor adoptado depreciado	\$865,472
<b>Valor total</b>	<b>\$67,506,816</b>

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	7.5
Área construida vendible	7.5
Valor M2 construido	\$510,074
Valor reposición M2	\$3,825,555
Valor reposición presupuesto M2	\$510,074
Fuente	CONSTRU DATA CALI
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$459,067
Calificación estado conservación	1
Vida útil	70
VetusTez	5
Edad en % de vida útil	7.14 %
Fitto y corvin %	3.74 %
Valor reposición depreciado	\$441,898
Valor adoptado depreciado	\$441,898
<b>Valor total</b>	<b>\$3,314,235</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 51D #25-10 LOTE 2 MANZANA F BARRIO ENRIQUE  
OLAYA HERRERA | ENRIQUE OLAYA HERRERA | Neiva | Huila

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 2.947209

**Longitud:**-75.250158

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 56' 49.9518``

**Longitud:**75° 15' 0.5682``

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



PASILLO



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



MERJORA



REGISTRO FOTOGRÁFICO

MEJORA



# 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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 valuador 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. **--Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1030553207



PIN de Validación: aa6c0a69

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa6c0a69

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa6c0a69

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co



PIN de Validación: aa6c0a69



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



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	03 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa6c0a69**

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 cinco (05) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal