



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075221805

## RESUMEN EJECUTIVO

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| CLIENTE           | EDWARD ANDRES PENAGOS PERDOMO |
| NIT / C.C CLIENTE | 1075221805                    |
| DIRECCIÓN         | CALLE 19B 51-86               |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2              |
| BARRIO            | La rioja                      |
| CIUDAD            | Neiva                         |
| DEPARTAMENTO      | Huila                         |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14                   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial               |
| VALUADOR          | CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO   |
| IDENTIFICACIÓN    | 1015433632                    |

## ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 07/02/2023                                      |
| FECHA INFORME    | 09/02/2023                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 30 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Arrendatario                                    |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

## ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                             |             |       |       |            |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|-------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | DUSSAN ALVAREZ MARIA MONICA |             |       |       |            |
| NUM.                         | 1365 Escritura De           | NOTARIA     | 5     | FECHA | 16/06/2021 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                   |             |       |       |            |
| CIUDAD                       | Neiva                       | DEPTO       | Huila |       |            |
| ESCRITURA                    |                             |             |       |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 4100101081540035000         |             |       |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | N/A                         |             |       |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO |                             |             |       |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                    | MENSUALIDAD |       | VRxM2 |            |

|           |            |
|-----------|------------|
| M. INMOB. | Nº         |
| CASA      | 200-105042 |

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra ubicado en la CALLE 19 B 51-86. No tiene garaje, cuenta con servicios públicos.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

## DEPENDENCIAS

|             |          |           |    |            |    |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 3  |
| Comedor     | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 0  |
| Cocina      | Sencilla | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropa       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | 0  |
| Patio       | 1        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0  |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   | NO |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      | NO |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |    |
| IntegralAla | NO       |           |    |            |    |
| Vivienda    |          |           |    |            |    |

## ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala        | Normal  | Bueno. |
| Comedor     | Normal  | Bueno. |
| Cocina      | Normal  | Bueno. |
| Baño        | Normal  | Bueno. |
| Piso        | Normal  | Bueno. |
| Techo       | Normal  | Bueno. |
| Muro        | Normal  | Bueno. |
| Carpinteria | Normal  | Bueno. |

## DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |                |    |                |    |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero    | No | Acensores      | No |
| Piscinas     | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion    | No | Golfito        | No |
| Gar.Visit.   | No | Ginmnasio      | No | BombaEyectora  | No |
| Porteria     | No | Tanque         | No | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | No | Shut           | No | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 119,208,958.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 56,505,046.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En descripción de cabidas y linderos registra casa de habitación.

## NOMBRES Y FIRMAS

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO  
Perito Actuante  
C.C: 1015433632  
RAA: AVAL-1015433632

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Uso Principal Según Norma    | Residencial, AV Tradicional Tipo 2 |
| Uso Compatible Según Norma   | Residencial, AV Tradicional Tipo 1 |
| Uso Condicionado Según Norma | Comercial, Grupo 1 - Zonal         |
| Uso Prohibido Según Norma    | Industrial                         |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Amenaza Riesgo Inundación         | sin riesgo |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | sin riesgo |
| Suelos De Protección              | No         |
| Patrimonio                        | No         |

|            |         |                |       |
|------------|---------|----------------|-------|
| Área Lote  | 78      | Frente         | 6.5   |
| Forma      | regular | Fondo          | 12    |
| Topografía | plana   | Rel. Fte./Fdo. | 1.846 |

**NORMAS DE USO DE SUELO**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo       | Acuerdo 026 del 2009   |
| Antejardín              | tendrán un ancho mínimo de 3.50 ML.  |
| Uso principal           | Residencial, AV Tradicional Tipo 2   |
| Altura permitida pisos  | 3  |
| Aislamiento posterior   | para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso. |
| Índice de ocupación     | 0.7  |
| Índice de construcción: | sin información  |
| No. De Unidades:        | 0  |

**CONSTRUCCIÓN**

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR  |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 78     |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 110.43 |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR      |
|-----------------------|-------|------------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 78         |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 73         |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 28.804.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 78    |
| AREA PISO 1             | M2  | 56.5  |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 78    |
| AREA PISO 1     | M2  | 56.5  |

**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  | Bueno                 | 100-200           |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 100-200           |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 100-200           |

|                    | 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: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | SI            | SI            |

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Estado de construcción   | Usada                 |
| Tipo                     | Mampostería Confinada |
| Avance(En construcción)  | no aplica             |
| Estado de conservación   | Bueno                 |
| N° de Pisos              | 1                     |
| N° de Sótanos            |                       |
| Vida Útil                | 100                   |
| Vida Remanente           | 70                    |
| Estructura               | Tradicional           |
| Material de Construcción | Ladrillo              |
| Fecha de Remodelación    |                       |
| Daños previos            | No disponibles        |
| Ubicación                | CALLE 19B 51-86       |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO               |
| Cubierta                | teja metálica    |
| Fachada                 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada           | 6-9 metros       |
| Irregularidad Planta    | No               |
| Irregularidad Altura    | No               |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua    |
| Año de Construcción     | 1993             |

**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.

### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|-----------------|-------------|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | LOTE        | 78   | M2     | \$803,961.00   | 52.60%      | \$62,708,958.00         |
| Area Construida | CASA        | 56.5 | M2     | \$1,000,000.00 | 47.40%      | \$56,500,000.00         |
| <b>TOTALES</b>  |             |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$119,208,958.00</b> |

Valor en letras

Ciento diecinueve millones doscientos ocho mil novecientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$119,208,958.00**

### 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

El inmueble se encuentra ubicado en la CALLE 19 B 51-86. No tiene garaje, cuenta con servicios públicos. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble no cuenta con espacio para garaje.

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.

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.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general.

### 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.

# MERCADO

| #            | DIRECCION                        | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO                           | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|----------------------------------|---------------|------|-------------------|------------------------------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Calle 22 Bis #<br>46-16 La Rioja | \$190,000,000 | 0.95 | \$180,500,000     | (+57)3165286933<br>(+57)3204563743 | 78            | 120                              | \$1,000,000                 | \$120,000,000         |
| 2            | cra 46#20-46 rioja               | \$290,000,000 | 0.95 | \$275,500,000     | (+57)3165286933<br>(+57)3204563743 | 78            | 214                              | \$1,000,000                 | \$214,000,000         |
| 3            | CARRERA 50 No.<br>21B-16,        | \$155,000,000 | 0.95 | \$147,250,000     | 3104888552                         | 91.12         | 70                               | \$1,000,000                 | \$70,000,000          |
| Del inmueble |                                  |               |      |                   |                                    | 78            | 56.5                             |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$60,500,000              | \$775,641  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$775,641    |
| 2 | \$61,500,000              | \$788,462  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$788,462    |
| 3 | \$77,250,000              | \$847,783  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$847,783    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$803,961.90 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$38,487.88  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 4.79%        |

|              |                  |                |      |      |       |                 |
|--------------|------------------|----------------|------|------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$803,961.00   | AREA | 78   | TOTAL | \$62,708,958.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,000,000.00 | AREA | 56.5 | TOTAL | \$56,500,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$119,208,958.00 |                |      |      |       |                 |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.inmobiliariaburitica.com/prop?v0=162>

2.-<https://www.inmobiliariaburitica.com/prop?v0=2989>

3.-<https://telixtrujillofalia.com/detalle-inmueble/?id=459-6404>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 19B 51-86 | La rioja | Neiva | Huila

### COORDENADAS (DD)

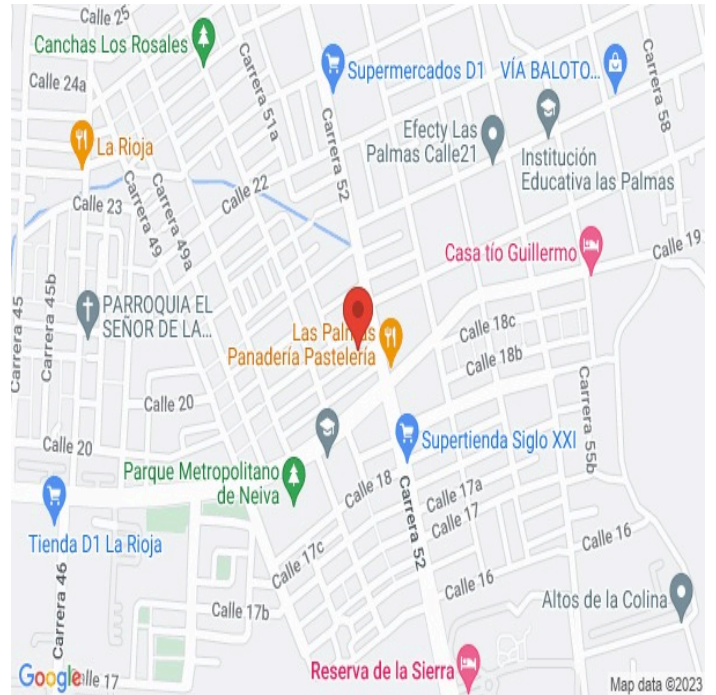
**Latitud:** 2.941843

**Longitud:** -75.248517

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 56' 30.6342''

**Longitud:** 75° 14' 54.6612''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

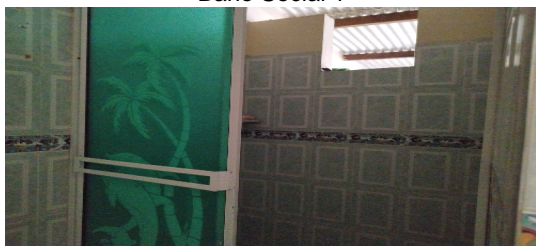
Habitación 3



Baño Social 1



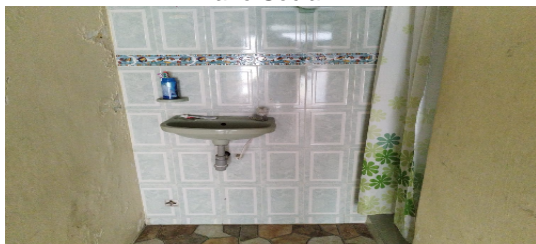
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1





## 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**

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 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-1075221805**



PIN de Validación: a5a30a1e



## 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 avaluador 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: a5a30a1e



## 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: a5a30a1e



## 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

## TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: a5a30a1e



| 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**

**a5a30a1e**

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 dies (10) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE NEIVA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2023-200-1-8729

**Nro Matrícula: 200-105042**

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 09:15:53 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 200 NEIVA    DEPTO: HUILA    MUNICIPIO: NEIVA    VEREDA: NEIVA  
FECHA APERTURA: 26/11/1993    RADICACION: 1993-17117 CON: ESCRITURA DE 13/10/1993  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL: 41001010801540035000  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**    COD CATASTRAL ANT: 01-08-0154-0014-000

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE CON EXTENSION APROXIMADA DE 78.00 M2., ALINDERADO COMO CONSTA EN LA ESCRITURA NO.3.907 DEL 13 DE OCTUBRE DE 1.993 NOTARIA 2A. DE NEIVA. (SEGUN DECRETO 1711 DE 06-07/84). DESCRIPCIÓN MEJORAS CASA HABITACIÓN COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA 1365 DE FECHA 1365 DE FECHA 16-06-2021 SUSCRITA POR LA NOTARIA QUINTA DE NEIVA.

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: --- AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

ESTE LOTE HACE PARTE DEL LOTEADO POR ESCRITURA NO.3.907 OCTUBRE 13 DE 1.993 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0104934, POR EL COMITE PROVIVIENDA EL TRIUNFO DEL ENGLOBE QUE HIZO DE LOS PREDIOS ADQUIRIDOS ASI: PARTE, POR COMPRA A BERNARDINO BARREIRO POR LA ESCRITURA NO.2.252 OCTUBRE 31 DE 1.981 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA NOVIEMBRE 25 DE 1.981 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0028925; Y PARTE, POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES BARQUI & CIA. LTDA., POR ESCRITURA NO.514 MARZO 22 DE 1.982 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA ABRIL 22 DE 1.982 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0030868.-LA SOCIEDAD INVERSIONES BARQUI & CIA. LTDA., HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A BERNARDINO BARREIRO POR ESCRITURA #183 FEBRERO 10 DE 1.982 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA FEBRERO 18 DE 1.982 BAJO LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.200-0028924.-BERNARDINO BARREIRO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL DEL PREDIO DENOMINADO EL CHAPARRO, LA JABONERA Y LAS PALMAS, PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, BAJO LA ESCRITURA NO.960 OCTUBRE 7 DE 1.953 SEGUN HIJUELA REGISTRADA SEPTIEMBRE 30 DE 1.953 EN EL LIBRO 10., TOMO 30. PAGINA 237, PARTIDA NO.1.540.-

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CALLE 19B 51-86

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s)** (En caso de Integración y otros)  
200-104934

ANOTACIÓN: Nro: 001    Fecha 26/11/1993    Radicación 9317117  
DOC: ESCRITURA 3.907    DEL: 13/10/1993    NOTARIA 2A DE NEIVA    VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 911 LOTEADO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: COMITE PROVIVIENDA EL TRIUNFO .    X

ANOTACIÓN: Nro: 002    Fecha 26/11/1993    Radicación 9317140  
DOC: ESCRITURA 4.474    DEL: 23/11/1993    NOTARIA 2A DE NEIVA    VALOR ACTO: \$ 0

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE NEIVA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Nro Matrícula: 200-105042**

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 09:15:53 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 última página

ESPECIFICACION: OTRO : 999 ACLARACION ESC. #3.907 DE 13-10/93 NOTARIA 2A NEIVA

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

A: COMITE PROVIVIENDA EL TRIUNFO . X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 10/03/1997 Radicación 1997-3897

DOC: ESCRITURA 5417 DEL: 31/12/1993 NOTARIA 1 DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 468.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMITE PROVIVIENDA EL TRIUNFO

A: SALCEDO MEDINA JOSE FERNANDO CC# 6681764 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 23/06/2021 Radicación 2021-200-6-11077

DOC: ESCRITURA 1365 DEL: 16/06/2021 NOTARIA QUINTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - SEGÚN RESOLUCIÓN N°. 410011210438 DEL 09/06/2021 CURADURÍA URBANA PRIMERA DE NEIVA

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

A: SALCEDO MEDINA JOSE FERNANDO CC# 6681764 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 23/06/2021 Radicación 2021-200-6-11077

DOC: ESCRITURA 1365 DEL: 16/06/2021 NOTARIA QUINTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 40.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS

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

DE: SALCEDO MEDINA JOSE FERNANDO CC# 6681764

A: DUSSAN ALVAREZ MARIA MONICA CC# 1075210673 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-200-3-870 Fecha: 16/07/2011

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 No. corrección: 2 Radicación: 2023-200-3-71 Fecha: 25/01/2023

INCLUIDA DESCRIPCIÓN DE MEJORAS DE ACUERDO A LA ESCRITURA PÚBLICA 1365 DE FECHA 16-06-2021 (SI VALE ART. 59 LEY 1579 DEL 2019)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 62645 impreso por: 62645

TURNO: 2023-200-1-8729 FECHA: 31/01/2023

NIS: U4HpJ+238eHAeM/MsplQVIOB6Sftt/HhC2equ+BU0ug=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: NEIVA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE NEIVA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

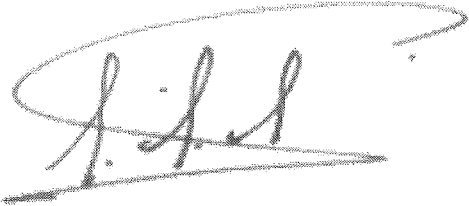
Página: 3 - Turno 2023-200-1-8729

**Nro Matrícula: 200-105042**

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 09:15:53 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 última página



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
la guarda de la fe pública