


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-16703772**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	CARLOS ALBERTO DAZA GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	16703772
DIRECCIÓN	CALLE 56 # 1W-99 CONDOMINIO TORRES DE IPACARAI APTO 302 TORRE 6
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	CIUADELA COMFAMILIAR
CIUDAD	Neiva
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
IDENTIFICACIÓN	1015433632

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	01/03/2023
FECHA INFORME	04/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	MALDONADO ORTIZ ANGELA MILENA				
NUM.	944 EscrituraDe	#NOTARIA	2	FECHA	30/11/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Neiva	DEPTO		Huila	
ESCRITURA					
CEDULA	010100000738090100000135				
CATASTRAL	N/A				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	TORRES DE IPACARAI				
VALOR ADMINIST RACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	2879.22
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.59524				

M. INMOB.	N°
APTO 302, TR 6	200-195008

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en CLL 56 # 1 W-99 COND. TORRES DE IPACARAI APTO 302 TO+ 6, cuenta con garaje de uso exclusivo 151 y 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.

**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.
Carpintería	Normal	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

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


**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaCom	Si	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyec	Si
				tora	
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 145,499,965.21**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 145,499,965.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: SI**
**Observación de Favorabilidad**

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

**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**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	168
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.99	AREA	M2	66
AREA PRIVADA	M2	65.99	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	79.871.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.99	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.99

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 56 # 1W-99 CONDOMINIO TORRES DE IPACARAI APTO 302 TORRE 6 | CIUDELA COMFAMILIAR | Neiva | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 109, fecha: 22/01/2008, Notaría: 5 y ciudad: neiva.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 56 # 1W-99 CONDOMINIO TORRES DE IPACARAI APTO 302 TORRE 6

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2009

**Comentarios de estructura**

Inmueble correspondiente a un apartamento usado desarrollado 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 302, TR 6	65.99	M2	\$2,204,879.00	100.00%	\$145,499,965.21
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$145,499,965.21</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos noventa y nueve mil novecientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$145,499,965.21**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valorización:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización 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

Inmueble ubicado en CLL 56 # 1 W-99 COND. TORRES DE IPACARAI APTO 302 TO+ 6, cuenta con garaje de uso exclusivo 151 y 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 CUENTA CON LA ASIGNACIÓN DEL PARQUEADERO NO. 151

En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda multifamiliar. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado

Escritura: 109, Fecha escritura: 22/01/2008, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Neiva, Administración: 190000, Total unidades: 168, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Inmueble correspondiente a un apartamento usado desarrollado 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.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	torres de ipacarai	6	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	0	\$0	0	\$0	\$2,057,887.56	3176365700
2	torres de ipacarai	1	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$2,351,871.50	3143303220
3	torres de ipacarai	4	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,204,879.53	3204150169
Del inmueble		302		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	65.99	65.99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,057,887.56
2	15	65.99	65.99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,351,871.50
3	15	65.99	65.99	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,204,879.53
	14 años									
									PROMEDIO	\$2,204,879.53
									DESV. STANDAR	\$146,991.97
									COEF. VARIACION	6.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,351,871.50	TOTAL	\$155,200,000.29
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,057,887.56	TOTAL	\$135,800,000.08
VALOR TOTAL	\$145,499,965.21			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10652\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10652_archivopdflinks.html)

1-<https://www.redinmobiliaria.net.co/inmueble/conjunto-torres-de-ipacarai-apartamento-6-piso/>

2-<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1159029482-apartamento-ipacarai-piso-1-junto-a-confamiliar-neiva- JM>

3-<https://www.inmobiliariajovelmunoz.com.co/propiedad/697>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 56 # 1W-99 CONDOMINIO TORRES DE IPACARAI APTO 302 TORRE 6 | CIUDADELA COMFAMILIAR | Neiva | Huila

### COORDENADAS (DD)

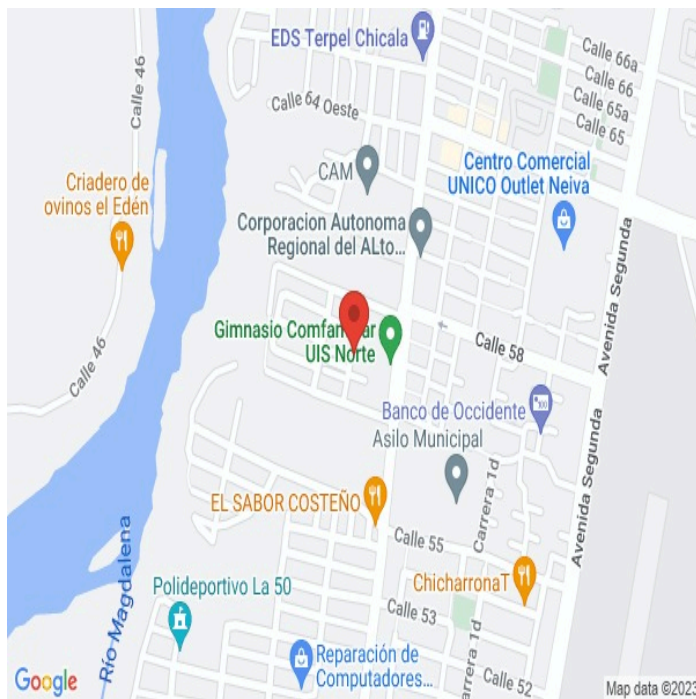
**Latitud:** 2.960391

**Longitud:** -75.297563

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 57' 37.4076''

**Longitud:** 75° 17' 51.2262''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



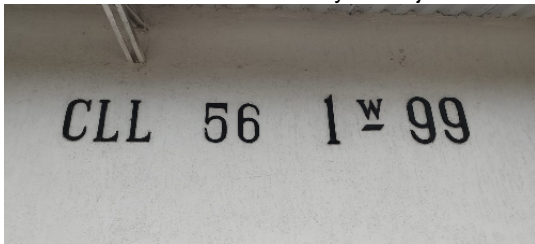
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



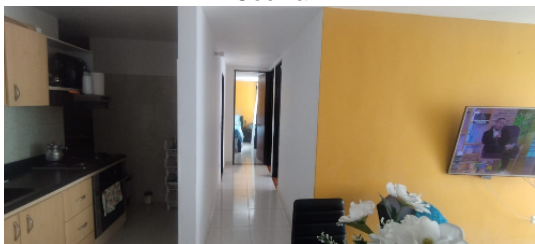
Puerta de entrada



Sala Comedor



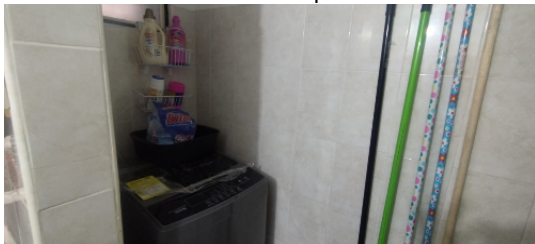
Cocina



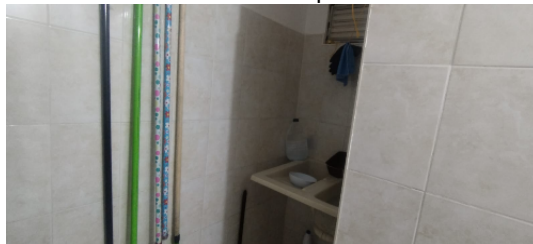
Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas

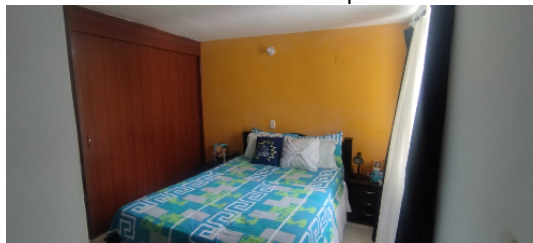


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Balcón



Habitación Principal



Closet hab. Principal



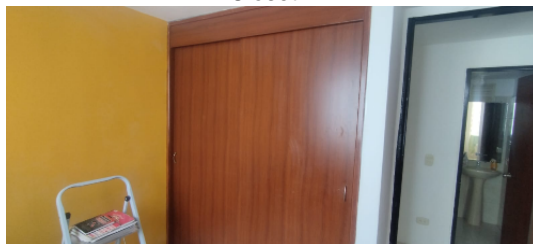
Baño Privado



Habitación 2



Closet 2



Habitación 3



Closet 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



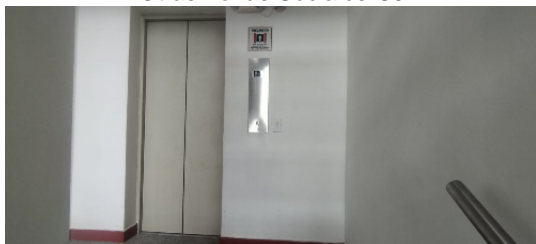
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## 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-16703772**



PIN de Validación: b7360ae8



## 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: b7360ae8



## 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: b7360ae8



## 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: b7360ae8



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 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**

**b7360ae8**

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 Febrero 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 PUBLICOS DE NEIVA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230223997972699337**

**Nro Matrícula: 200-195008**

Pagina 1 TURNO: 2023-200-1-20912

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 02:00:29 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: 200 - NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: NEIVA

FECHA APERTURA: 03-03-2008 RADICACIÓN: 2008-200-6-3135 CON: ESCRITURA DE: 22-01-2008

CODIGO CATASTRAL: 010100000738090100000135 COD CATASTRAL ANT: 01-01-0738-0001-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 302 TORRE 6 con extension de 65.99 M2. 0.59524 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 109, 2008/01/22, NOTARIA QUINTA NEIVA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ESTE LOTE HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL, EFECTUDA MEDIANTE ESCRITURA 109 DEL 22-01-2008 DE LA NOTARIA QUINTA DE NEIVA, ACLARADA SEGUN ESCRITURA 448 DEL 20-02-2008 DE LA NOTARIA QUINTA DE NEIVA.- ESCRITURA 228 DEL 4/2/1998 NOTARIA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 5/2/1998 POR LOTE A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA - COMFAMILIAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-141332 .-- LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA INDUSTRIA LICORERA DEL HUILA, SEGUN ESCRITURA #2689 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 1996 NOTARIA 2. DE NEIVA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0049641.----LA INDUSTRIA LICORERA DEL HUILA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DEL HUILA- IDEHUILA, SEGUN ESCRITURA #3865 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 1991 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 18 DE FEBRERO DE 1992 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0049641.----EL INSTITUTO DE DESARROLLO MUNICIPAL DEL HUILA - IDEHUILA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR DONACION QUE LE HIZO LA GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA, SEGUN ESCRITURA #3247 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1973 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DE 1974 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0049641.----LA GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A IGNACIO DONOSO Y MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO, POR LA ESCRITURA NO.470 DE JUNIO 19 DE 1.956 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA JUNIO 22 DE 1.956 AL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 514, #984.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 56 # 1W-99 CONDOMINIO TORRES DE IPACARAI APTO 302 TORRE 6

2) CALLE 56 # 1W-99 CONDOMINIO TORRES DE IPACARAI APTO 302 TORRE 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 194873

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-06-2007 Radicación: 2007-200-6-9040

Doc: ESCRITURA 1357 DEL 30-05-2007 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 230223997972699337**

**Nro Matrícula: 200-195008**

Pagina 2 TURNO: 2023-200-1-20912

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 02:00:29 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

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA - COMFAMILIAR NIT- 8911800082

X

DE: SOCIEDAD PROYECONT LTDA.

NIT# 8130049871

A: BANCOLOMBIA S.A

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-02-2008 Radicación: 2008-200-6-3135

Doc: ESCRITURA 109 DEL 22-01-2008 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA COMFAMILIAR HUILA

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-02-2008 Radicación: 2008-200-6-3136

Doc: ESCRITURA 448 DEL 20-02-2008 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SEGUN ESCRITURA # 109 DEL 22-01-2008 NOTARIA 5 DE NEIVA.

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

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA COMFAMILIAR HUILA

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-04-2008 Radicación: 2008-200-6-6685

Doc: ESCRITURA 1057 DEL 21-04-2008 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION DE LAS ESCRITURAS #S 109 Y 448 DEL 22 DE ENERO Y 20 DE FEBRERO DEL 2008 NOTARIA 5 DE NEIVA. EN CUANTO A SANEAR LOS VICIOS ANOTADOS Y LOS QUE SE HUBIEREN PRESENTADO EN DICHAS ESCRITURAS.

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

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA -"COMFAMILIAR DEL HUILA"-

NIT# 8911800082 X

A: SOCIEDAD PROYECONT LTDA.

NIT# 8130049871

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-12-2009 Radicación: 2009-200-6-19892

Doc: ESCRITURA 127 DEL 23-01-2009 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$60,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA -"COMFAMILIAR DEL HUILA"-

NIT# 8911800082

DE: SOCIEDAD PROYECONT LIMITADA

NIT# 8130049871

A: MALDONADO ORTIZ ANGELA MILENA

CC# 1032371417 X 25%

A: MALDONADO ORTIZ LAURA TATIANA

CC# 1032448356 X 25%

A: RAMIREZ MARTINEZ JORGE ENRIQUE

CC# 79466687 X 50%

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-12-2009 Radicación: 2009-200-6-20142



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230223997972699337**

**Nro Matrícula: 200-195008**

Pagina 3 TURNO: 2023-200-1-20912

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 02:00:29 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

Doc: ESCRITURA 3933 DEL 22-12-2009 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

**A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE HUILA - COMFAMILIAR**

**A: SOCIEDAD PROYECONT LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 15-12-2020 Radicación: 2020-200-6-15565

Doc: ESCRITURA 0944 DEL 30-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GARZON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

**A: RAMIREZ MARTINEZ JORGE ENRIQUE**

**CC# 79466687 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 15-12-2020 Radicación: 2020-200-6-15565

Doc: ESCRITURA 0944 DEL 30-11-2020 NOTARIA SEGUNDA DE GARZON

VALOR ACTO: \$36,100,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%

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

DE: RAMIREZ MARTINEZ JORGE ENRIQUE

CC# 79466687

**A: MALDONADO ORTIZ ANGELA MILENA**

**CC# 1032371417 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2008-200-3-249

Fecha: 02-05-2008

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 230223997972699337**

**Nro Matrícula: 200-195008**

Pagina 4 TURNO: 2023-200-1-20912

Impreso el 23 de Febrero de 2023 a las 02:00:29 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: 2023-200-1-20912**

**FECHA: 23-02-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER

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