



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1084252586

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	NELSON MURCIA BOTINA	FECHA VISITA	19/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	1084252586	FECHA INFORME	24/04/2023
DIRECCIÓN	CALLE 3A SUR #5-59	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	BUENOS AIRES	REMODELADO	
CIUDAD	Altamira	OCCUPANTE	Desocupado
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	GASCA TRUJILLO YULY TATIANA			
NUM. ESCRITURA	2837 Escritura De NOTARIA	2	FECHA	24/11/2020
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD ESCRITURA	Altamira	DEPTO		Huila
CEDULA CATASTRAL	410260100000000330032000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	sin informacion			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
casa	202-53553

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble está localizado en el Barrio Buenos Aires del municipio de altamira, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la vía principal de altamira como principales vías de acceso y desalojo.

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	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 64,316,586.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 38,879,376.00

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

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	comercial
Uso Condicionado Según Norma	comercial
Uso Prohibido Según Norma	industrial

Área Lote	75	Frente	5
Forma	regular	Fondo	15
Topografía	inclinada	Rel. Fte./Fdo.	0.333

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza baja por erosión
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO APLICA

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	acuerdo 009 de 2014
Antejardín	3mts tomados paralelos al lindero que lo genere
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	2
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	sin información
No. De Unidades:	0

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	57	AREA CONSTRUIDA	M2	57
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA PISO 1	M2	62	AREA PISO 1	M2	52.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Debil

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	no aplica
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	70
Vida remanente	56
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 3A SUR #5-59

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura

Edificio 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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		75	M2	\$339,202.38	39.55%	\$25,440,178.50
Area Construida		52.50	M2	\$740,503.00	60.45%	\$38,876,407.50
TOTALES					100%	\$64,316,586.00
Valor en letras	Sesenta y cuatro millones trescientos dieciseis mil quinientos ochenta y seis Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$64,316,586.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble está localizado en el Barrio Buenos Aires del municipio de altamira, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la vía principal de altamira como principales vías de acceso y desalojo. **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 sin acabados 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: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados sencillos 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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 1 #8-70	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3123347751	75	57	\$700,000	\$39,900,000
2	CASA ALTAMIRA BARRIO PRADO	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000	3118871261	105	72	\$700,000	\$50,400,000
3	CASA ALTAMIRA	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3118714428	72	60	\$700,000	\$42,000,000
Del inmueble						75	52.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$28,000,000	\$373,333	1.0	0.9	0.90	\$336,000
2	\$41,750,000	\$397,619	1.0	0.9	0.90	\$357,857
3	\$25,900,000	\$359,722	1.0	0.9	0.90	\$323,750
				PROMEDIO	\$339,202.38	
				DESV. STANDAR	\$17,277.61	
				COEF. VARIACION	5.09%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$339,202.38	AREA	75	TOTAL	\$25,440,178.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$740,503.00	AREA	52.5	TOTAL	\$38,876,407.50
VALOR TOTAL		\$64,316,586.00				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10905_2archivopdflinks.html

1.- https://www.facebook.com/marketplace/item/569048505015022/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A7fe4c7-f325-4a11-96c7-a07b329d3c00

2.- https://www.facebook.com/marketplace/item/1136555990374046/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A7fe4c7-f325-4a11-96c7-a07b329d3c00

3.- https://www.facebook.com/marketplace/item/569048505015022/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	52.5
Area construida vendible	52.5
Valor M2 construido	\$1,233,226
Valor reposición M2	\$64,744,365
Valor reposición presupuesto M2	\$1,233,226
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$863,258
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	14.22 %
Valor reposición depreciado	\$740,503
Valor adoptado depreciado	\$740,503
Valor total	\$38,876,408

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 3A SUR #5-59 | BUENOS AIRES | Altamira | Huila

COORDENADAS (DD)

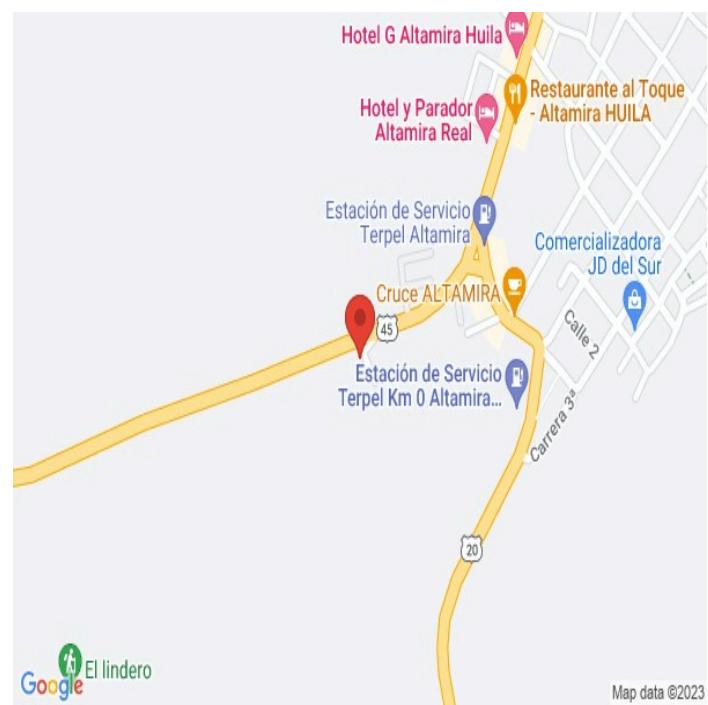
Latitud: 2.061337

Longitud: -75.792696

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 3' 40.8126''

Longitud: 75° 47' 33.7056''



Map data ©2023

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

OTROS ANEXOS.

CERTIFICADO NOMENCLATURA

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ALTAMIRA Nit: 891.180.118-4 — Código Postal: 416020 — Código DANE: 41026	
	Secretaría De Planeación E Infraestructura	FECHA: Página 11 de 11

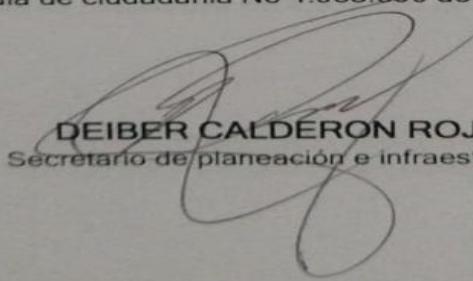
EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

CERTIFICA:

Que, el predio Ubicado en el Barrio **BUENOS AIRES** área urbana del municipio de Altamira (H), con cedula catastral **41-026-01-00-00-0033-0032-0-00-00-0000** registra con las siguientes nomenclaturas:

- **CALLE 3A SUR 5 - 59**

La presente se expide en Altamira Huila, a los diecinueve (19) días del mes de abril del año dos mil Veintitrés (2023), a solicitud del señor **ODILIO GASCA ALARCON** identificado con cedula de ciudadanía No 4.938.590 de Suaza - Huila


DEIBER CALDERON ROJAS
Secretario de planeación e infraestructura

Telefono: (098) 8302556 — 8302676
Edificio municipal - Dirección: Carrera 3 N° 6-06-Altamira-Huila-Colombia
Página Web: www.altamira-huila.gov.co - Correo electrónico: contactenos@altamira-huila.gov.co



"Pasión por Altamira, ¡El momento es ahora!"

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



PASILLO



Cocina



Cocina



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1084252586



PIN de Validación: b1eb0a87



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



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: b1eb0a87

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: b1eb0a87

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: b1eb0a87



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

b1eb0a87

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 diecisiete (17) días del mes de Abril 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 GARZON

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403365174801785

Nro Matrícula: 202-53553

Página 2 TURNO: 2023-8952

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 10:41:14 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

Doc: ESCRITURA 546 del 23-07-2009 NOTARIA 2 de GARZON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CAIRASCO SANZ LUIS CARLOS

CC# 18590047 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-08-2009 Radicación: 2009-3477

Doc: ESCRITURA 546 del 23-07-2009 NOTARIA 2 de GARZON

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO -CON LICENCIA DE PLANEACION MUNICIPAL

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

A: CAIRASCO SANZ LUIS CARLOS

CC# 18590047 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-08-2009 Radicación: 2009-3477

Doc: ESCRITURA 546 del 23-07-2009 NOTARIA 2 de GARZON

VALOR ACTO: \$10,200,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA -V.I.S. CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

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

DE: CAIRASCO SANZ LUIS CARLOS

CC# 18590047

A: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-08-2009 Radicación: 2009-3477

Doc: ESCRITURA 546 del 23-07-2009 NOTARIA 2 de GARZON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA -PROHIBICION DE ENAJENAR ANTES DE 5

AÑOS

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

DE: MINISTERIO DE AMBIENTE,VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

A: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-08-2009 Radicación: 2009-3477

Doc: ESCRITURA 546 del 23-07-2009 NOTARIA 2 de GARZON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MAYORES Y MENORES DE EDAD:ODILIO,ADRIANA Y YULY TATIANA GASCA TRUJILLO Y DE LOS HIJOS QUE
LLEGARE A TE

NER EN EL FUTURO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-08-2009 Radicación: 2009-3477



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403365174801785

Nro Matrícula: 202-53553

Página 3 TURNO: 2023-8952

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 10:41:14 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 546 del 23-07-2009 NOTARIA 2 de GARZON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-01-2017 Radicación: 2017-273

Doc: ESCRITURA 29 del 23-01-2017 NOTARIA SEGUNDA de GARZON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-01-2017 Radicación: 2017-273

Doc: ESCRITURA 29 del 23-01-2017 NOTARIA SEGUNDA de GARZON

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

A: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590 X

A: GASCA TRUJILLO ADRIANA

CC# 1080362690

A: GASCA TRUJILLO ODILIO

CC# 1117488435

A: GASCA TRUJILLO YULY TATIANA

CC# 1083920845

A: TRUJILLO DE GASCA ROSA ABDEL

CC# 26574681

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-01-2017 Radicación: 2017-273

Doc: ESCRITURA 29 del 23-01-2017 NOTARIA SEGUNDA de GARZON

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

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

A: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590 X

A: TRUJILLO DE GASCA ROSA ABDEL

CC# 26574681

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-01-2017 Radicación: 2017-273

Doc: ESCRITURA 29 del 23-01-2017 NOTARIA SEGUNDA de GARZON

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GARZON

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403365174801785

Nro Matrícula: 202-53553

Página 4 TURNO: 2023-8952

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 10:41:14 AM

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

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

RESOLUTORIA EXPRESA - PROHIBICION DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE CINCO (5) AÑOS.

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

A: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-01-2017 Radicación: 2017-273

Doc: ESCRITURA 29 del 23-01-2017 NOTARIA SEGUNDA de GARZON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. - CONDICION RESOLUTORIA - PROHIBICION DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS.

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

DE: GASCA ALARCON ODILIO

CC# 4938590

A: BADILLO GUTIERREZ JASXON FABIAN

CC# 13748183 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-01-2017 Radicación: 2017-273

Doc: ESCRITURA 29 del 23-01-2017 NOTARIA SEGUNDA de GARZON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ALMARIO BOTELLO MONICA ALEJANDRA

CC# 52153422

A: BADILLO GUTIERREZ JASXON FABIAN

CC# 13748183 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 13-03-2019 Radicación: 2019-1358

Doc: ESCRITURA 0209 del 11-03-2019 NOTARIA SEGUNDA de GARZON

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ALMARIO BOTELLO MONICA ALEJANDRA

CC# 52153422

A: BADILLO GUTIERREZ JASXON FABIAN

CC# 13748183 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 13-03-2019 Radicación: 2019-1358

Doc: ESCRITURA 0209 del 11-03-2019 NOTARIA SEGUNDA de GARZON

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BADILLO GUTIERREZ JASXON FABIAN

CC# 13748183

A: TRUJILLO DE GASCA ROSA ABDEL

CC# 26574681 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-12-2020 Radicación: 2020-4659

Doc: ESCRITURA 2837 del 24-11-2020 NOTARIA SEGUNDA de PITALITO

VALOR ACTO: \$15,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230403365174801785

Nro Matrícula: 202-53553

Pagina 5 TURNO: 2023-8952

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 10:41:14 AM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TRUJILLO DE GASCA ROSA ABDEL

CC# 26574681

A: GASCA TRUJILLO YULY TATIANA

CC# 1083920845 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-8952 FECHA: 03-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

✓

El Registrador: LIDA MARCELA FERNANDEZ REYES