


INFORME DE AVALUO LRCAJA-7728641
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FREDY ALEXANDER POLANIA MONTENEGRO
NIT / C.C CLIENTE	7728641
DIRECCIÓN	CL 24 SUR # 21 B - 47 LT 4 MZ 31
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	canaima
CIUDAD	Neiva
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
IDENTIFICACIÓN	1015433632

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/05/2023
FECHA INFORME	23/05/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRUZ AGUILAR RUBELIA				
NUM.	1918 EscrituraDe#	NOTARIA	1	FECHA	01/09/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Neiva		DEPTO	Huila	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	4100101-06-0186-0015-000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	sin informacion				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
casa	200-144076

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble está localizado en el Barrio Canaima de la Comuna 6-Sur, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 20 y la Calle 21 Sur 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
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

Porteria	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 159,872,418.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 66,219,156.00
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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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, AV Tradicional Tipo 3
Uso Compatible Según Norma	Residencial, AV Tradicional Tipo 2
Uso Condicionado Según Norma	Comercial, Grupo 1 - Zonal
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundación	sin riesgo aparente
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	sin riesgo aparente
Suelos De Protección	no
Patrimonio	no

Área Lote	97.5	Frente	6.5
Forma	regular	Fondo	15
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0.433

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 3
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	97.5
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA CONSTRUIDA	M2	90
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	30091000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA PISO 1	M2	69

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA PISO 1	M2	69

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	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	no aplica
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 24 SUR # 21 B - 47 LT 4 MZ 31

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	2004

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	terreno	97.5	M2	\$960,600.00	58.58%	\$93,658,500.00
Area Construida	construccion	69	M2	\$959,622.00	41.42%	\$66,213,918.00
TOTALES					100%	\$159,872,418.00

Valor en letras

Ciento cincuenta y nueve millones ochocientos setenta y dos mil cuatrocientos dieciocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$159,872,418.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

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 está localizado en el Barrio Canaima de la Comuna 6-Sur, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 20 y la Calle 21 Sur 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 cuenta con antejardín que permite su uso como parqueadero para vehículo liviano.

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: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 23 A sur # 22-35 Canaima	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	(+57)3165286933 (+57)3204563743	97	160	\$1,000,000	\$160,000,000
2	CII 22 Sur #23a-28	\$214,900,000	0.97	\$208,453,000	(+57)3103841852	97	136	\$900,000	\$122,400,000
3	MANZANARES V ETAPA CALLE 20B SUR No. 23-101	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	3104888552	78	93	\$1,050,000	\$97,650,000
Del inmueble						97.5	69		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$96,500,000	\$994,845	1.0	1.0	1.00	\$994,845
2	\$86,053,000	\$887,144	1.0	1.0	1.00	\$887,144
3	\$86,650,000	\$1,110,897	1.0	0.90	0.90	\$999,808
					PROMEDIO	\$960,599.13
					DESV. STANDAR	\$63,662.09
					COEF. VARIACION	6.63%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$960,600.00	AREA	97.5	TOTAL	\$93,658,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$959,622.00	AREA	69	TOTAL	\$66,213,918.00
VALOR TOTAL	\$159,872,418.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11025_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.inmobiliariaburitica.com/prop?v0=1937>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-canaima/neiva/7539244>

3.-<https://feliixtrujillofalia.com/detalle-inmueble/?id=459-5929>

REPOSICION

AREA CONSTRUIDA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	69
Area construida vendible	69
Valor M2 construido	\$1,233,226
Valor reposición M2	\$85,092,594
Valor reposición presupuesto M2	\$1,233,226
Fuente	
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,109,903
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	19
Edad en % de vida útil	19 %
Fito y corvin %	13.54 %
Valor reposición depreciado	\$959,622
Valor adoptado depreciado	\$959,622
Valor total	\$66,213,918

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 24 SUR # 21 B - 47 LT 4 MZ 31 | canaima | Neiva | Huila

COORDENADAS (DD)

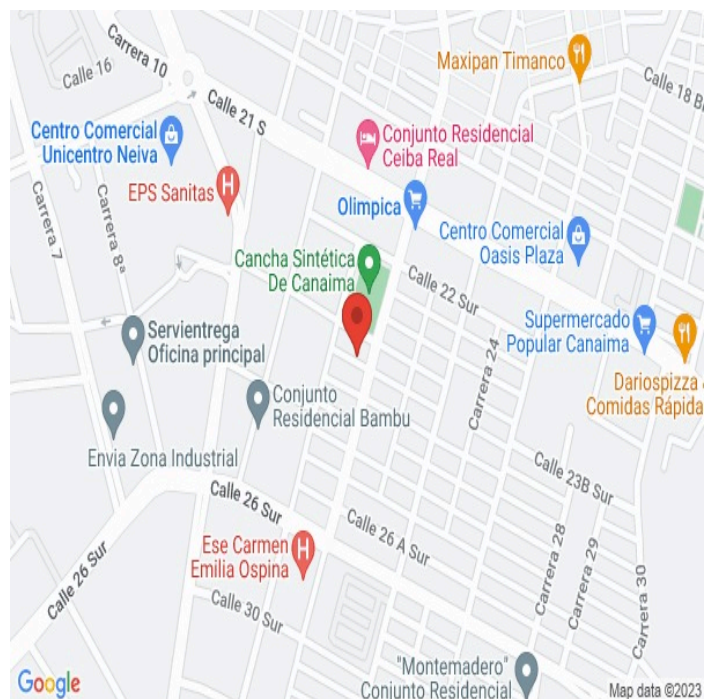
Latitud: 2.907364

Longitud: -75.275863

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 54' 26.5098''

Longitud: 75° 16' 33.1068''



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 Conjunto

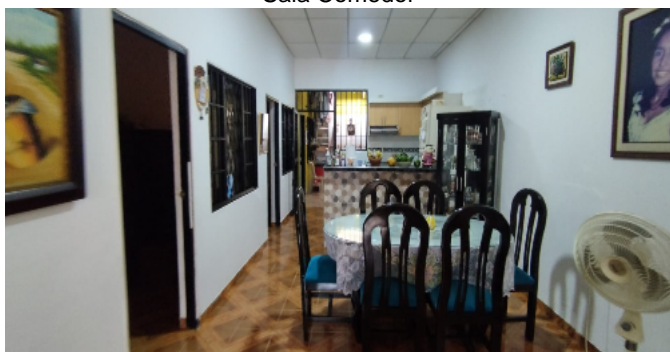


Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



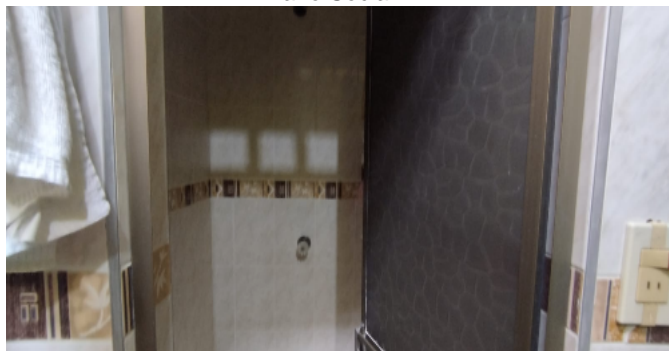
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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-7728641



PIN de Validación: a86309d2



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: a86309d2



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: a86309d2



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: a86309d2



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

a86309d2

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 dieciocho (18) días del mes de Mayo 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: 230516258576771280

Nro Matrícula: 200-144076

Pagina 1 TURNO: 2023-200-1-52515

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 08:22:02 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

CIRCULO REGISTRAL: 200 - NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: NEIVA

FECHA APERTURA: 07-07-1998 RADICACIÓN: 1998-11294 CON: ESCRITURA DE: 17-04-1998

CODIGO CATASTRAL: **01-06-0186-0015-000**COD CATASTRAL ANT: 41001010601860015000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 698 DE FECHA 17-04-98 EN NOTARIA 5 DE NEIVA LOTE 4 MANZANA 31 CON AREA DE 97.5 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). ACLARACION LINDERO OCCIDENTE: CONSTA EN LA ESCRITURA #1292 02-07-2003 NOTARIA QUINTA NEIVA, SEGUN DECRETO #1711 JULIO 6 DE 1984. DESCRIPCION MEJORAS CON CASA DE HABITACIÓN COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA 281 DEL 13-02-2004 SUSCRITA POR LA NOTARIA 1A. DE NEIVA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1464 DEL 10 DE JULIO DE 1997 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DE 1997 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0134338; ACLARADA LA ESCRITURA #698 DEL 17-04/98 NOTARIA 5. DE NEIVA, MEDIANTE ESCRITURA #1236 DEL 01 DE JULIO DE 1998 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 01 DE JULIO DE 1998 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0134338, POR LA SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA.-PROHUILA LTDA., DEL QUE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A OLGA DUQUE DE OSPINA, SEGUN ESCRITURA #1464 DEL 10 DE JULIO DE 1997 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DE 1997 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0078486.---ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBADO POR ESCRITURA #1.324 ABRIL 14 DE 1989 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, INSCRITA MAYO 22 DE 1989 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0072532, POR OLGA DUQUE DE OSPINA, DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ POR ESCRITURA #2.707 DICIEMBRE 3 DE 1967 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 13 DE 1967 AL LIBRO 10. TOMO 50. PAGINA 270, #4.155; DESENGLOBADO POR ESCRITURA #1.123 JUNIO 10. DE 1982 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, INSCRITA JUNIO 9 DE 1982 BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0031360.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 24 SUR # 21 B - 47 LT 4 MZ 31

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 134338

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-07-1998 Radicación: 1998-11294

Doc: ESCRITURA 698 DEL 17-04-1998 NOTARIA 5 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION URBANIZACION CANAIMA



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

Certificado generado con el Pin No: 230516258576771280

Nro Matrícula: 200-144076

Pagina 2 TURNO: 2023-200-1-52515

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 08:22:02 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

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

A: SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA. PROHUILA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-07-1998 Radicación: 1998-11294

Doc: ESCRITURA 698 DEL 17-04-1998 NOTARIA 5 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

A: SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA. PROHUILA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-07-2003 Radicación: 2003-9561

Doc: ESCRITURA 1292 DEL 02-07-2003 NOTARIA 5 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION LINDERO OCCIDENTE

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

A: SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA. PROHUILA LTDA.

NIT# 8911012621 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-07-2003 Radicación: 2003-9561

Doc: ESCRITURA 1292 DEL 02-07-2003 NOTARIA 5 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA. PROHUILA LTDA.

NIT# 8911012621

A: VANEGAS SANCHEZ FERNANDO ALFONSO

CC# 79142386 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-02-2004 Radicación: 2004-2506

Doc: ESCRITURA 281 DEL 13-02-2004 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: VANEGAS SANCHEZ FERNANDO ALFONSO

CC# 79142386 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-02-2004 Radicación: 2004-2506

Doc: ESCRITURA 281 DEL 13-02-2004 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$16,550,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA -VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: VANEGAS SANCHEZ FERNANDO ALFONSO

CC# 79142386

A: GUALDRON BARBOSA LEONARDO FABIO

CC# 7686242 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-02-2004 Radicación: 2004-2506

Doc: ESCRITURA 281 DEL 13-02-2004 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230516258576771280

Nro Matrícula: 200-144076

Pagina 3 TURNO: 2023-200-1-52515

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 08:22:02 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: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA -PROHIBICION DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE CINCO

(5) A/OS

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

A: GUALDRON BARBOSA LEONARDO FABIO

CC# 7686242 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-02-2004 Radicación: 2004-2506

Doc: ESCRITURA 281 DEL 13-02-2004 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-02-2004 Radicación: 2004-2506

Doc: ESCRITURA 281 DEL 13-02-2004 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CARO VILLAMIZAR YAMILE

CC# 36067228

A: GUALDRON BARBOSA LEONARDO FABIO

CC# 7686242 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-09-2011 Radicación: 2011-200-6-15039

Doc: ESCRITURA 1918 DEL 01-09-2011 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA PROHIBICION DE ENAJENAR EL INMUEBLE POR ESPACIO DE 5 AÑOS.

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

A: GUALDRON BARBOSA LEONARDO FABIO

CC# 7686242 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-09-2011 Radicación: 2011-200-6-15039

Doc: ESCRITURA 1918 DEL 01-09-2011 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 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: CARO VILLAMIZAR YAMILE

CC# 36067228

A: GUALDRON BARBOSA LEONARDO FABIO

CC# 7686242 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-09-2011 Radicación: 2011-200-6-15039

Doc: ESCRITURA 1918 DEL 01-09-2011 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

...

• • •



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

Certificado generado con el Pin No: 230516258576771280

Nro Matrícula: 200-144076

Pagina 5 TURNO: 2023-200-1-52515

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 08:22:02 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-200-1-52515

FECHA: 16-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR)

El Registrador: JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR)



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