



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA_1089480554

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES		
CLIENTE	SILVIO ANDRES BARRIOS MONTERO		FECHA VISITA	03/10/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1089480554		FECHA INFORME	05/10/2023	
DIRECCIÓN	CALLE 19 NO 46-80 CASA 18B. MANZANA B_ PARQUEADERO 67 TERCERA ETAPA		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 4	EDAD (AÑOS)	27 años	
BARRIO	ALTOLLANO		REMODELADO		
CIUDAD	Neiva		OCCUPANTE	Arrendatario	
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	POLO MORENO ERIC GIOVANNY						
NUM. ESCRITURA	1034	#NOTARIA	1	FECHA	06/05/1998		
ESCRITURA	EscrituraPH						
CIUDAD	Neiva						
ESCRITURA		DEPTO		Huila			
CEDULA CATASTRAL	41001010700001070801800000178						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	sin informacion						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOLLANO						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACIÓN	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.642						

M. INMOB.	N°
CASA 18B	200-125364
PQ 67	200-125519

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble está localizado en el conjunto residencial Altollano de la Comuna 5 Oriental, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 52 y la Calle 19 (Avenida Buganviles) como principales vías de acceso y desalojo. 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. La propiedad horizontal está en función del terreno, y la construcción es integral al valor del mismo. Se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos, certificado y escritura.

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	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	no
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 330,105,690.75

VALOR ASEGURABLE \$ COP 264,084,553.00

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	S/I
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Contenido en el Acuerdo 026 del 2009, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, POR MEDIO DEL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL ACUERDO NÚMERO 016 DE 2000 QUE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE NEIVA.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	124.25	AREA PRIVADA LOTE	M2	124.25

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	125.25	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	124.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 19 NO 46-80 CASA 18B. MANZANA B_ PARQUEADERO 67 TERCERA ETAPA | ALTOLLANO | Neiva | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2549, fecha: 19/09/1996, Notaría: 1 y ciudad: NEIVA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	no aplica
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 19 NO 46-80 CASA 18B. MANZANA B_ PARQUEADERO 67 TERCERA ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

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.

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 Privada	CASA 18B	124.25	M2	\$2,455,579.00	92.43%	\$305,105,690.75
Area Privada	PQ 67	12.5	UND	\$2,000,000.00	7.57%	\$25,000,000.00
TOTALES					100%	\$30,105,690.75
Valor en letras	Trescientos treinta millones ciento cinco mil seiscientos noventa Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$30,105,690.75
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

General: El inmueble está localizado en el conjunto residencial Altollano de la Comuna 5 Oriental, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 52 y la Calle 19 (Avenida Buganviles) como principales vías de acceso y desalojo. **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. La propiedad horizontal está en función del terreno, y la construcción es integral al valor del mismo. Se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos, certificado y escritura.

Jurídica: ninguna

Entorno: En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar.

Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado.

Propiedad horizontal: Escritura: 2549, Fecha escritura: 19/09/1996, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: NEIVA, Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: S/I, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, 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: 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 20A # 44A - 26 CR. LOS LAURELES	2	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	1	\$25,000,000	0	\$	\$2,536,363.64	3114945846
2	CARRERA 43A No. 22-13 CONDOMINIO GIRASOLES	2	\$355,000,000	0.95	\$337,250,000	1	\$25,000,000	0	\$	\$2,463,705.22	3212439201
3	calle 24 carrera 43	2	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	1	\$25,000,000	0	\$	\$2,366,666.67	3192028990
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		110	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,536,363.64
2	15		126.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,463,705.22
3	1		150	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,366,666.67
	27 años									
								PROMEDIO	\$2,455,578.51	
								DESV. STANDAR	\$85,139.87	
								COEF. VARIACION	3.47%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,540,718.38	TOTAL	\$315,684,259.08
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,370,438.64	TOTAL	\$294,527,000.65
VALOR TOTAL	\$305,105,690.75			

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://lincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-laureles/naiva/10269026>

2. <https://lincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-colores/naiva/6244433>

3. <https://lincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-colores/naiva/7764545>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 19 NO 46-80 CASA 18B. MANZANA B_ PARQUEADERO
67 TERCERA ETAPA | ALTOLLANO | Neiva | Huila



COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.939152

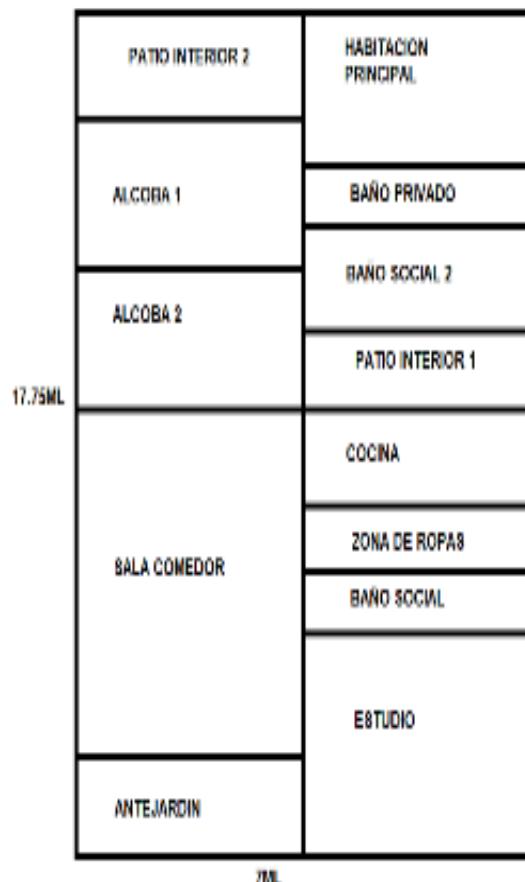
Longitud: -75.252096

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 56' 20.9466''

Longitud: 75° 15' 7.545''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



REGISTRO FOTOGRÁFICO

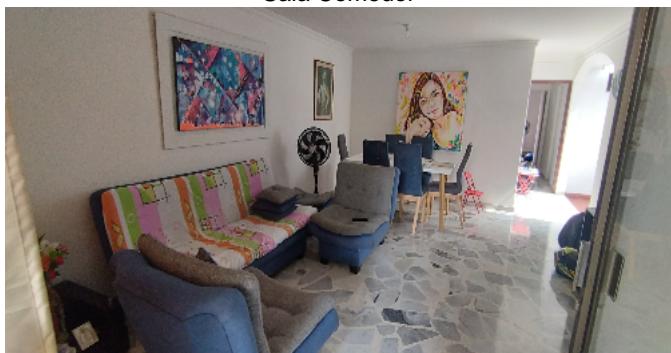
Fachada del Conjunto



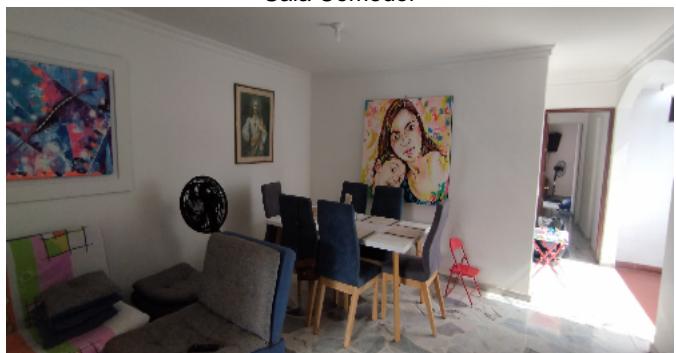
Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Estudio



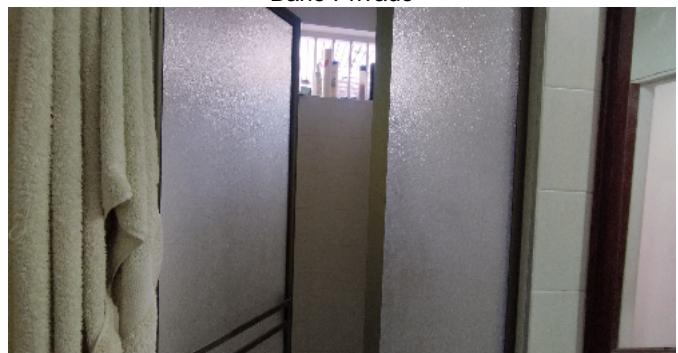
Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



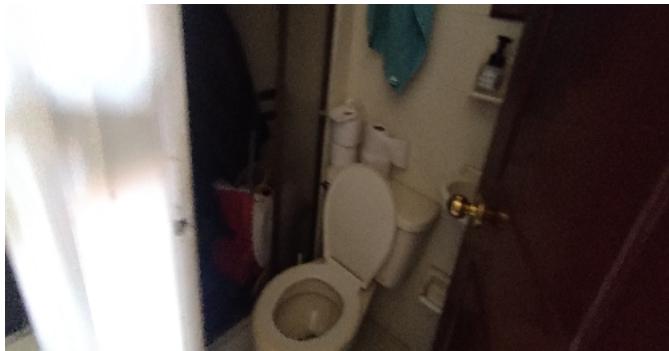
Habitación 2



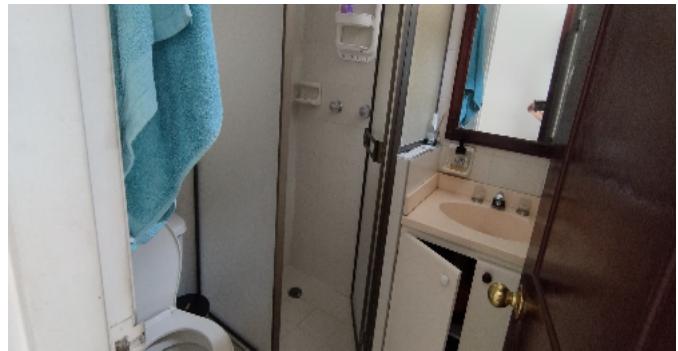
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



patio interior acceso alcob



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada supervalidado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230831605281797715 **Nro Matrícula: 200-125364**

Página 1 TURNO: 2023-201-1-90289

Impreso el 31 de Agosto de 2023 a las 11:37:07 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 200 - NEIVA. DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: NEIVA
 FECHA APERTURA: 30-09-1995 RADICACIÓN: 1996-15230 CON: ESCRITURA DE: 19-09-1996
 CODIGO CATASTRAL: 41001016700001070861800000178 COD CATASTRAL ANT: 41001-01-07-0107-0178-801
 NUPRE: BFP0009RLN0

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDOS:
 Comentarios en ESCRITURA Nro 2549 de fecha 19-09-96 en NOTARIA 1 de NEIVA CASA 18 B TERCERA ETAPA MANZANA B con área de 124.25 M² (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/94).

AREA Y COEFICIENTE:
 AREA: 124.25 M² METROS CUADRADOS: 124-CENTÍMETROS CUADRADOS: 0.7 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 6 CENTÍMETROS CUADRADOS COEFICIENTE: %

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

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada supervalidado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 230831267281797716 **Nro Matrícula: 200-125519**

Página 1 TURNO: 2023-200-1-90290

Impreso el 31 de Agosto de 2023 a las 11:37:07 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 200 - NEIVA. DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: NEIVA
 FECHA APERTURA: 30-09-1995 RADICACIÓN: 1996-15230 CON: ESCRITURA DE: 19-09-1996
 CODIGO CATASTRAL: 41001016700001070861800000283 COD CATASTRAL ANT: 41001-01-07-0107-0283-801
 NUPRE: BFP0009RLN0

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDOS:
 Comentarios en ESCRITURA Nro 2549 de fecha 19-09-96 en NOTARIA 1 de NEIVA PARQUEADERO 67 TERCERA ETAPA con área de 12.50 M² (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/94).

AREA Y COEFICIENTE:
 AREA: 12.50 M² METROS CUADRADOS: 12 CENTÍMETROS CUADRADOS: 0.7 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 6 CENTÍMETROS CUADRADOS COEFICIENTE: %

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

COMPLEMENTACION:
 ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1788 DEL 16 DE AGOSTO DE 1990 NOTARIA 2. DE NEIVA, REGISTRADA #1 26 AGOSTO 1990 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 2500-0124334 POR LA SOCIEDAD IUS FINESTRO CARRETERAS S. EN C. DIA

Áreas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada supervalidado.gov.co

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEIVA HUILA
 SECRETARÍA DE HACIENDA
 RECIBO DE PAGO
 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

891180009-1

CEDULA CATASTRAL: 010700000107080180000283
NOMBRE POSEEDOR: POLO MORENO ERIC GIOVANNY
MAT. INMOBILIARIA: 200-125519
TIPO DE PREDIO: URBANO
CLASIFICACIÓN DEL PREDIO:

ÁREA TERRENO	ÁREA EDIFICADA
0.16 - 23.62	0.16 - 0.16

VIGENCIA: 2023 **AVALO PREDIO:** 8.041.030 **TARIFA:** 4.25 MIL **PREDIAL:** 37.972 **BOL. CAM:** 5.658 **IRANUAL:** 380 **ALUMINOS:** 17493365 **DESCUENTO:** TOTAL

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: C/ 19 # 46-89 Pd. 17 - NEIVA
TELÉFONO DE NOTIFICACIÓN: 321 22 11 11 11

NOTA: LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
 CREDITIMOS AL BANCO

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

Áreas o Documentos

1970 DIA 28 DE MARZO INMOBILIARIA NO 200-0074723, ESCRITURA #23 EN NOTARIA 1 DE NEIVA, DICIEMBRE 10 DE 1988
 NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE 28 DE 1989 BAJO LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO 200-0074723. Y POR ESCRITURA #3.070 AGOSTO 4 DE 1989
 NOTARIA 2a DE NEIVA, INSCRITA NOVIEMBRE 30 DE 1989 BAJO LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO 200-0074338 - MAXIMILIANO FRANCISCO
 DUQUE PALMA, HUBO POR COMPRA A MAXIMILIANO DUQUE, GOMEZ POR ESCRITURA #23 ENERO 14 DE 1970 NOTARIA 1a. DE NEIVA,
 REGISTRADA FEBRERO 12 DE 1970 AL LIBRO 10, TOMO 2a., PAGINA 70, #356, ACLARADA POR ESCRITURA #206 FEBRERO 6 DE 1976 NOTARIA 1a.
 DE NEIVA, REGISTRADA FEBRERO 17 DE 1976 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO 200-0004655.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
 1) SIN DIRECCION CASA 18B, MANZANA B, TERCERA ETAPA CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOLLANO
 2) CL 19 # 46 - 80

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:
 DESTINACIÓN ECONÓMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros):
 200-124334

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 --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 él 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_1089480554



PIN de Validación: afda0a71



<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: afda0a71

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: afda0a71

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: afda0a71



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

afda0a71

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 veinticinco (25) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal