



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-1091807325

Fecha del avalúo	05/10/2023	Fecha de visita	04/10/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 45 B # 21 A - 57 LOTE 22 MANZANA G URBANIZACIÓN LA RIOJA		
Barrio	LA RIOJA		
Ciudad	Neiva		
Departamento	Huila		
Propietario	CHAVES ASTUDILLO JANIO		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 05/10/2023

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ADRIAN DAVID ROJAS RIVEROS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CHAVES ASTUDILLO JANIO** ubicado en la KR 45 B # 21 A - 57 LOTE 22 MANZANA G URBANIZACIÓN LA RIOJA LA RIOJA, de la ciudad de Neiva.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$117,882,336.00 pesos m/cte (Ciento diecisiete millones ochocientos ochenta y dos mil trescientos treinta y seis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	78	M2	\$811,312.00	53.68%	\$63,282,336.00
Area Construida	construccion	54.60	M2	\$1,000,000.00	46.32%	\$54,600,000.00
TOTALES					100%	\$117,882,336.00

Valor en letras
Ciento diecisiete millones ochocientos ochenta y dos mil trescientos treinta y seis Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
RAA Nro: AVAL-1015433632
C.C: 1015433632

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	353.0956
Integral	1,511,312	2,090,112	Valor del avalúo en UVR	333,853.88
Proporcional	63,279,238	54,603,098	Valor asegurable	54,603,098
% valor proporcional	53.68	46.32	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En certificado, descripción de cabidas y linderos, registra casa de habitación.			
Observación	<p>General: El inmueble está localizado en el Barrio El triunfo de la Comuna 10 Las Palmas, 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 Bugarviles) como principales vías de acceso y desalojo.</p> <p>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.</p> <p>EXISTE UNA diferencia de valor, por 15 millones de pesos, que es el area por ser legalizada, si aportan documentos donde registre el área total construida, el presente informe es susceptible a cambio de valor.</p> <p>Garaje: El inmueble cuenta con parqueadero, sin embargo, se encuentra siendo usado como sala comedor.</p> <p>Entorno: En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de</p>			

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.

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

GENERAL					
Código	LRCAJA-1091807325	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ADRIAN DAVID ROJAS RIVEROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1091807325	Teléfono	3152208141
Email	adrian.rojas3164@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CHAVES ASTUDILLO JANIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12281977	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 45 B # 21 A - 57 LOTE 22 MANZANA G URBANIZACIÓN LA RIOJA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Neiva	Departamento	Huila	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LA RIOJA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble está localizado en el Barrio El triunfo de la Comuna 10 Las Palmas, 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 Bugarviles) como principales vías de acceso y desalojo.</p> <p>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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	no aplica	Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>78</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>42</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	78	AREA CONSTRUIDA	M2	42	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>78</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>78</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>35432000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	78	AREA CONSTRUIDA	M2	78	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	35432000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	78																								
AREA CONSTRUIDA	M2	42																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	78																								
AREA CONSTRUIDA	M2	78																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	35432000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>78</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>68.8</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	78	AREA PISO 1	M2	68.8	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>78</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>54.60</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	78	AREA PISO 1	M2	54.60			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	78																								
AREA PISO 1	M2	68.8																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	78																								
AREA PISO 1	M2	54.60																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.7</td><td>54.6</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>s/í</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.7	54.6	Indice construcción	s/í	0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.7	54.6																								
Indice construcción	s/í	0																								
Forma Geometrica	regular	Frente	6																							
Fondo	13	Relación frente fondo	0.4615																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
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.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	acuerdo 026 del 2009
Area Del Lote	78
Forma Del Lote	regular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	urbano
Uso Principal Norma	Residencial, AV Tradicional Tipo 2
Uso Compatible Norma	Residencial, AV Tradicional Tipo 3
Uso Condicionado Norma	comercial
Uso Prohibido Norma	industrial
Tratamiento	consolidado
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeConstruccion	sin informacion
Antejardin	tendrán un ancho mínimo de 3.50 ML
AislamientoPosterior	para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
Aislamiento Lateral	de conformidad a las normas de sismo resistencia del año 98
Altura Permitida	3
Densidad	sin informacion
Amenaza Riesgo Inundacion	sin riesgo aparente
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	sin riesgo aparente
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no
Observaciones Reglamentación urbanística:	Contenido en el Acuerdo 026 del 2009, expedido por la Secretaria 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. sus cerramientos deben

tener transparencia mínimo del 70% del área y altura máxima de 1.80 ML, no se permite utilizar cubiertas de ningún tipo y no podrán se
Se liquida el area descrita en documentos deido a que se encuentra juridica y legalmente validada.
se recomienda realizar una declaracion de construccion.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
370	EscrituraDePropiedad	29/07/2017	UNICA	Tesalia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
200-47508	20/09/2023	41001010800000013000 4000000000	CASA

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con parqueadero, sin embargo, se encuentra siendo usado como sala comedor.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	SENCILLA, PAVIMENTADA	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	no aplica
Año construcción	1986	Edad Inmueble	37 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	no aplica		
Licencia construcción	sin informacion				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

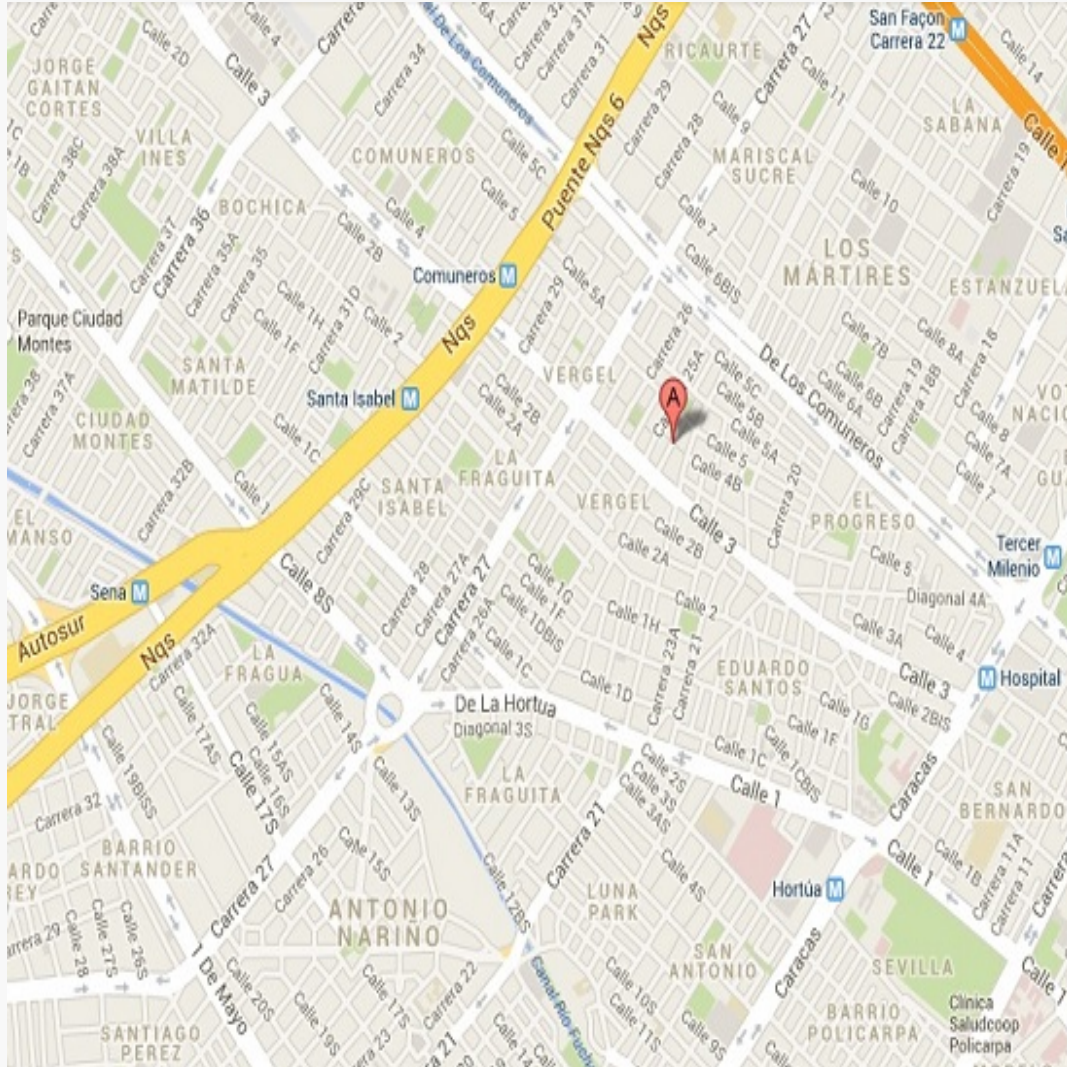
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 45 B # 21 A - 57 LOTE 22 MANZANA G URBANIZACIÓN LA RIOJA | LA RIOJA | Neiva
| Huila



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.942956

GEOGRAFICAS : 2° 56' 34.6416''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.254249

GEOGRAFICAS : 75° 15' 15.2964''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	cra 46#20-46 rioja	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	(+57)3165286933 (+57)3204563743	78	214	\$1,000,000	\$214,000,000
2	Calle 22 Bis # 46-16 La Rioja	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	(+57)3165286933 (+57)3204563743	78	120	\$950,000	\$114,000,000
3	MISAE L PASTRANA BORRERO CARRERA 50 No. 21B-16	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3212439201	91.12	75	\$1,000,000	\$75,000,000
Del inmueble						78	56.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,500,000	\$788,462	1.0	1.0	1.00	\$788,462
2	\$66,500,000	\$852,564	1.0	1.0	1.00	\$852,564
3	\$72,250,000	\$792,910	1.0	1.0	1.00	\$792,910
					PROMEDIO	\$811,312.03
					DESV. STANDAR	\$35,794.53
					COEF. VARIACION	4.41%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$811,312.00	AREA	78	TOTAL	\$63,282,336.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	56.40	TOTAL	\$56,400,000.00
VALOR TOTAL	\$119,682,336.00					

Observaciones:

Enlaces:

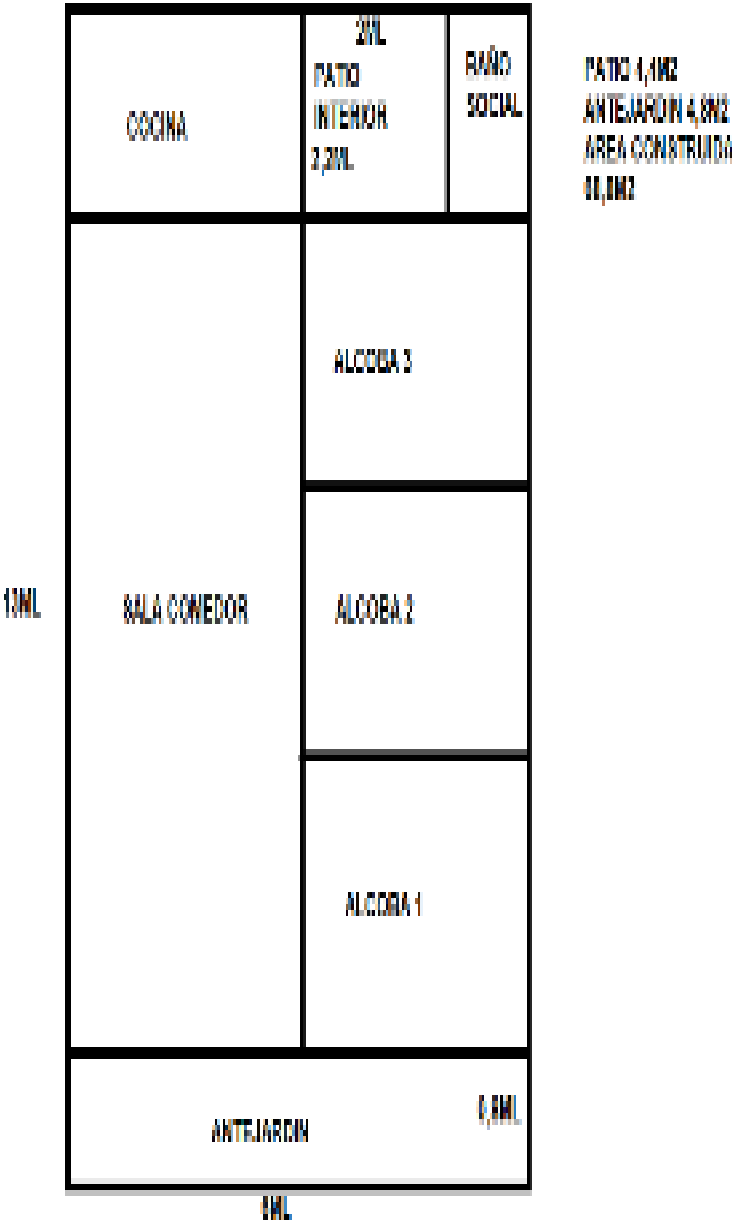
1-<https://www.inmobiliariaburitica.com/prop?v0=2989>

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

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/misael-pastrana-borrero/neiva/7467331>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS

Baño Social 1



Áreas o Documentos

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

SNR SERVICIO NACIONAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230920916882797395 Nro Matricula: 200-47508
Pagina 1 TURNO: 2023-200-1-98002

Impreso el 20 de Septiembre de 2023 a las 12:32:52 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 200 - NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: NEIVA
FECHA APERTURA: 05-05-1985 RADICACION: 85-03150 CON ESCRITURA DE: 28-04-1985
CODIGO CATASTRAL: 41001010800000130004000000000000 CATASTRAL ANT: 41001-01-08-0013-0004-000
NUMRIE: BFI000800SF
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CASIDA Y LINDEROS
ESCRITURA MIL NOVENTA (1.090) VEINTINUEVE (29) ABRIL MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (1985) NOTARIA SEGUNDA (2A) NEIVA-
EXTENSION: SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (78 M2) DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN LONGITUD
DE TRECE METROS (13 MTS) CON EL LOTE NUMERO VEINTINUEVE (29) DE LA MANZANA G POR EL SUR EN LONGITUD DE TRECE METROS (13
MTS) CON EL LOTE NUMERO VEINTINO (21) DE LA MANZANA G POR EL ORIENTE EN LONGITUD DE SEIS METROS (6 MTS) CON LA CARRERA
488 POR EL OCCIDENTE EN LONGITUD DE SEIS METROS (6 MTS) CON EL LOTE NUMERO DIEZ (10) DE LA MANZANA G DESCRIPCION DE
MEJORAS CASA DE HABITACION CON AREA CONSTRUIDA DE CUARENTA (40) DOS METROS (42 M2) COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA 489
DEL 14-03-1988 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA.

AREA Y COEFICIENTE

UNIT & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Áreas o Documentos

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

891180009-1

FECHA DE EMISIÓN: 04/04/2023
No. DE RECIBO: 23010310141794

CÉDULA CATASTRAL: 01080000001300040000000000
NOMBRE PROPIETARIO TITULAR: CHAVEZ ASTUDILLO JANKO
NOMBRE POSSESION: CHAVEZ ASTUDILLO JANKO
MAT. INMOBILIARIA: 200-47508

NOMBRE PROPIETARIO TITULAR: CHAVEZ ASTUDILLO JANKO
CÉDULANT: 1987
DIRECCIÓN DEL PREDIO: K 488 21A 57
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: 0 Na - 7
TELÉFONO DE NOTIFICACIÓN: N/A

VALOR	VALOR PREDIO	TARIFA	PREDIAL	SUB. DAM	IMP. BARRIO	ALUMBRADO	TOTAL
2023	35.432.000	4,30 M/L	148.814	22.322	1.488		154.724
TOTALES			148.814	22.322	1.488	17.900	154.800

PÁGUESE HASTA: 30/04/2023
VALOR DEUDA: 172.624
MENOS DESCUENTOS: 17.900
TOTAL A PAGAR: 154.800

ENTIDADES DE RECAUDO AUTORIZADAS Y MEDIO DE PAGO

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 --- **Etapas:** 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 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 SALVEDADE 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 evaluador 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 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-1091807325



PIN de Validación: afda0a71



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: 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

TRASLADOS DE ERA



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