



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1019052191

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	DAVID FERNANDO CORDOBA SALAZAR			FECHA VISITA	17/10/2023
NIT / C.C CLIENTE	1019052191			FECHA INFORME	23/10/2023
DIRECCIÓN	CALLE 23A #34 BIS - 06			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	El tesoro			REMODELADO	
CIUDAD	Neiva			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Huila			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO				
IDENTIFICACIÓN	1015433632				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ESQUIVEL VARGAS MARIA PAULA			
NUM. ESCRITURA	1021 Escritura De #NOTARIA	8	FECHA	16/09/2016
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Huila
CIUDAD ESCRITURA	Neiva			
CEDULA CATASTRAL	41001010805490001000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	sin informacion			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR SILVIA PATRICIA LAVAO APTO 101			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	no aplica	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	37.99%			

### OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble está localizado en el Barrio El Tesoro 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 36a y la Calle 24 como principales vías de acceso y desalojo.

NOTA: el apartamento objeto de avalúo está correcta en sus áreas y descripción, pero se deja nota que la copropiedad es un bifamiliar, y está registrado solo dos pisos en la escritura aportada, pero físicamente se encuentran 3 pisos más terraza. Se recomienda sea validado desde la parte jurídica en el estudio de títulos.

### 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.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 97,094,894.40**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,094,894.00**

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1und/PH2
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

### **Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad**

horizontal: Escritura 1021 DEL 16-09-2016 NOTARIA

## OCTAVA DE IBAGUE.

## Ordenamiento territorial

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	69.45	AREA	M2	N/A
AREA PRIVADA	M2	48.45	AVALUO	PESOS	N/A
AREA LIBRE PRIVADA	M2	21	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.45
AREA LIBRE MEDIDA	M2	21	AREA LIBRE PRIVADA	M2	21

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 23A #34 BIS - 06 | El tesoro | Neiva | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1021, fecha: 16/09/2016, Notaría: 8 y ciudad: Ibagué.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial	
<b>Demanda / interés</b>	Media	
	<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>
<b>Comercial</b>	Bueno	100-200
<b>Escolar</b>	Bueno	100-200
<b>Asistencial</b>	Bueno	100-200
<b>Estacionamientos</b>	Bueno	100-200
<b>Áreas verdes</b>	Bueno	100-200
<b>Zonas recreativas</b>	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:** **Cond.seguridad:** **Aguas servidas:**

NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	Mampostería Confinada
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	2
<b>Nº de sótanos</b>	0
<b>Vida útil</b>	100
<b>Vida remanente</b>	93
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	CALLE 23A #34 BIS - 06

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

## Comentarios de estructura

Inmueble correspondiente a una casa usada sometida a propiedad horizontal, apartamento 101 se desarrolla en un piso de altura, esquinero 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 comunitales. **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.**

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	area privada	48.45	M2	\$1,647,072.00	82.19%	\$79,800,638.40
Area Privada Libre	libre	21	M2	\$823,536.00	17.81%	\$17,294,256.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$97,094,894.40</b>
Valor en letras	Noventa y siete millones noventa y cuatro mil ochocientos noventa y cuatro Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$97,094,894.40  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Garaje:** El inmueble cuenta con un antejardín, el cual puede usarse como parqueadero para vehículo liviano.

**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: 1021, Fecha escritura: 16/09/2016, Notaría escritura: 8, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: no aplica, Total unidades: 1und/PH2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: No, Citófono: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**NOTA:** el apartamento objeto de avalúo está correcta en sus áreas y descripción, pero se deja nota que la copropiedad es un bifamiliar, y está registrado solo dos pisos en la escritura aportada, pero físicamente se encuentran 3 pisos más terraza. Se recomienda sea validado desde la parte jurídica en el estudio de títulos.

**Estructura:** Inmueble correspondiente a una casa usada sometida a propiedad horizontal, apartamento 101 se desarrolla en un piso de altura, esquinero 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. **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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 1, Baño privado: 1, 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 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	APARTAMENTO CALLE 24 No. 35A -33 CONJUNTO CERRADO EL TESORO II PISO 4 TORRE 2	4	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$	0	\$	\$1,738,334.86	3212439201
2	CONJUNTO RESIDENCIAL EL TESORO 1TORRE 2 APTO 503	5	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$	0	\$	\$1,738,334.86	3212439201
3	CALLE 24 # 34A-35 NEIVA	3	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	1	\$15,000,000	0	\$	\$1,724,611.16	3185142755
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	56.21	54.65	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,651,418.12
2	15	56.21	54.65	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,651,418.12
3	15	56.21	54.65	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,638,380.60
<b>7 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,647,072.28</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$7,527.22</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.46%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,654,599.50	<b>TOTAL</b>	\$80,165,345.57
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,639,545.06	<b>TOTAL</b>	\$79,435,958.37
VALOR TOTAL		\$79,800,638.40		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-tesoro/neiva/7967482>

2-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-tesoro/neiva/7855341>

3-<https://www.lamudi.com.co/apartamento-conjunto-residencial-el-tesoro-ii.html>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 23A #34 BIS - 06 | El tesoro | Neiva | Huila

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.944805

Longitud: -75.265792

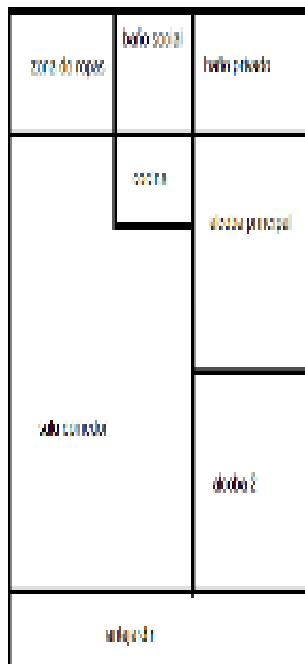
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 56' 41.298''

Longitud: 75° 15' 56.8512''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



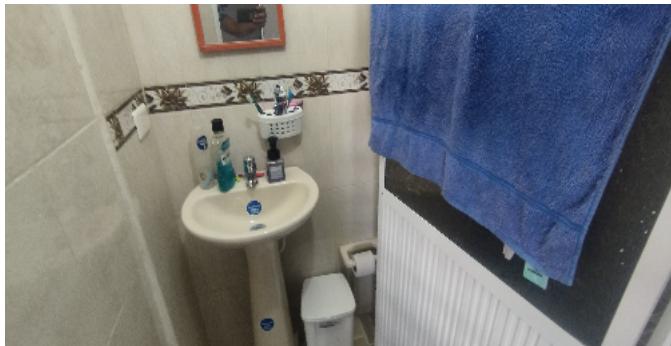
Hab 1 o Habitación Principal



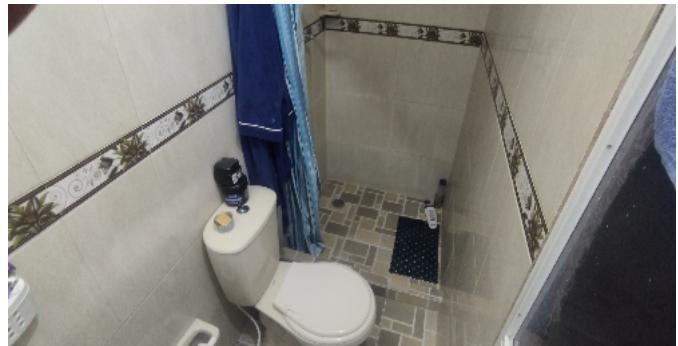
Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



antejardin



# 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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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-1019052191**



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



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



## 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](mailto: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