



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1083869398

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARIO TULIO HERNANDEZ RIVERA	FECHA VISITA	20/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1083869398	FECHA INFORME	24/04/2024
DIRECCIÓN	CALLE 6 # 6-21 -LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	Guadalupe	REMODELADO	
CIUDAD	Guadalupe	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Huila	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ MARY BARRETO MORA		
IDENTIFICACIÓN	40780871		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GABRIEL TRIVINO ALMARIO						
NUM. ESCRITURA	137 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	01/02/2022		
CIUDAD ESCRITURA	Pitalito		DEPTO	Huila			
CEDULA CATASTRAL	41319010000000007000800000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO; SEGUN ESCRITURA 309 DEL 10-09-2003 NOTARIA UNICA DE GUADALUPE						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			

M. INMOB.	Nº
202-47732	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Inmueble ubicado en Guadalupe, Huila.  
**Al inmueble se llega así:** Para iniciar el recorrido se empieza saliendo por el noroeste de la capital caquetaña, siguiendo el recorrido por carretera nacional, pasando por el municipio de Suaza, Huila, a partir de allí en 6.14 aproximadamente por carretera gira a la derecha donde se encuentra la estación de servicios Las Brisas, continua en línea recta hasta ingresar al municipio de Guadalupe, siguiendo por carretera por la calle 4 en la tercera entrada gira a mano izquierda por la carrera 7 y luego procede a ingresar por la derecha a la calle 6 lugar donde se encuentra el inmueble objeto del avalúo.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 90,950,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 90,950,000

## 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



LUZ MARY BARRETO MORA  
Perito Actuante  
C.C: 40780871  
RAA: AVAL-40780871



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	No especifica
Uso Prohibido Según Norma	No especifica

Área Lote	122	Frente	5
Forma	Irregular	Fondo	22.40
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:4,8

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 010 de 2018
Antejardín	Sin información
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	SIN INFORMACIÓN
Aislamiento posterior	ÁREA MINIMA 4M2 - Y UN LADO MINIMO DE 2MTS
Índice de ocupación	88%
Índice de construcción:	0.20
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	122	AREA DE TERRENO	M2	122
AREA CONSTRUIDA	M2	73	AREA CONSTRUIDA	M2	73
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$6.733.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	122	AREA DE TERRENO	M2	122
AREA PISO 1	M2	70	AREA PISO 1	M2	70

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 6 # 6-21 -LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area de Terreno	Terreno	122	M2	\$275,000.00	36.89%	\$33,550,000.00
Area Construida	Casa	70	M2	\$820,000.00	63.11%	\$57,400,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$90,950,000</b>
Valor en letras	Noventa millones novecientos cincuenta mil Pesos Colombianos					
				<b>TOTAL COMERCIAL</b>		<b>\$90,950,000</b>
				<b>OFERTA Y DEMANDA</b>		

**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 baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** El sector donde se encuentra emplazado el inmueble es un barrio tradicional con construcciones de uno y dos pisos en material, las vías principales de acceso se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación. El sector, dentro del cual se encuentra los inmuebles objeto del avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial. El estrato es tomado del recibo de servicios públicos domiciliarios suministrado.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El inmueble se encuentra sin acabados: Fachada con pañete y pintura; Piso en cemento afinado; Muros sin pañetar. Puertas en madera rustica; Baño en linea sencilla sin acabados; Cocina sencilla con piso en cemento afinado y muros sin pañete y pintura. El inmueble NO cuenta con cielo raso.

**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.

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

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Guadalupe Huila - Divino Niño	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3126214674	110	110	\$1,280,000	\$140,800,000
2	Guadalupe Huila - El Progreso	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3113084750	105	100	\$1,000,000	\$100,000,000
3	Guadalupe Huila - Santa Lucia	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3204150169	120	110	\$1,080,000	\$118,800,000
4	Guadalupe Huila	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3209781298	105	90	\$1,050,000	\$94,500,000
5	Guadalupe	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3123598887	131	105	\$920,000	\$96,600,000
<b>Del inmueble</b>					<b>122</b>	<b>70</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,200,000	\$274,545	1.0	1.0	1.00	\$274,545
2	\$28,250,000	\$269,048	1.0	1.0	1.00	\$269,048
3	\$33,200,000	\$276,667	1.0	1.0	1.00	\$276,667
4	\$29,000,000	\$276,190	1.0	1.0	1.00	\$276,190
5	\$36,400,000	\$277,863	1.0	1.0	1.00	\$277,863
				PROMEDIO	\$274,862.56	
				DESV. STANDAR	\$3,461.67	
				COEF. VARIACION	1.26%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$275,000.00	AREA	122	TOTAL	\$33,550,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	70	TOTAL	\$63,000,000.00
VALOR TOTAL		\$96,550,000.00				

**Observaciones:**

Las fuentes de recolección se determinaron en el mismo sector donde se encuentra el inmueble en estudio y se tuvieron en cuenta las transacciones y los anuncios de ofertas. Las ofertas presentan condiciones acabados mejores que el predio valorado. Para efectos del cálculo del valor de construcción se realiza el método de costo de reposición.

**Enlaces:**4. [https://es-la.facebook.com/marketplace/item/278219835307821/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://es-la.facebook.com/marketplace/item/278219835307821/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)5. [https://es-la.facebook.com/marketplace/item/752388120139036/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://es-la.facebook.com/marketplace/item/752388120139036/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post)

## REPOSICION

Casa

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	70
Área construida vendible	70
Valor M2 construido	\$1,279,000
Valor reposición M2	\$89,530,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,279,000
Fuente	Valores de reposición
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,151,100
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	21
Edad en % de vida útil	21 %
Fitto y corvin %	28.51 %
Valor reposición depreciado	\$822,921
Valor adoptado depreciado	\$820,000
<b>Valor total</b>	<b>\$57,400,000</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 6 # 6-21 -LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION | Guadalupe | Guadalupe | Huila

### COORDENADAS (DD)

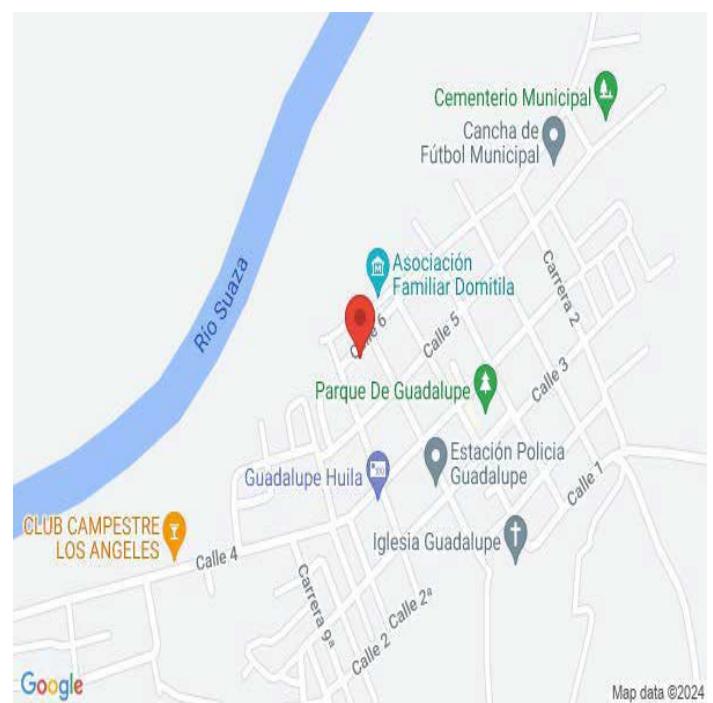
Latitud: 2.025919

Longitud: -75.757787

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 1' 33.3084''

Longitud: 75° 45' 28.0326''



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



VISTA INTERIOR

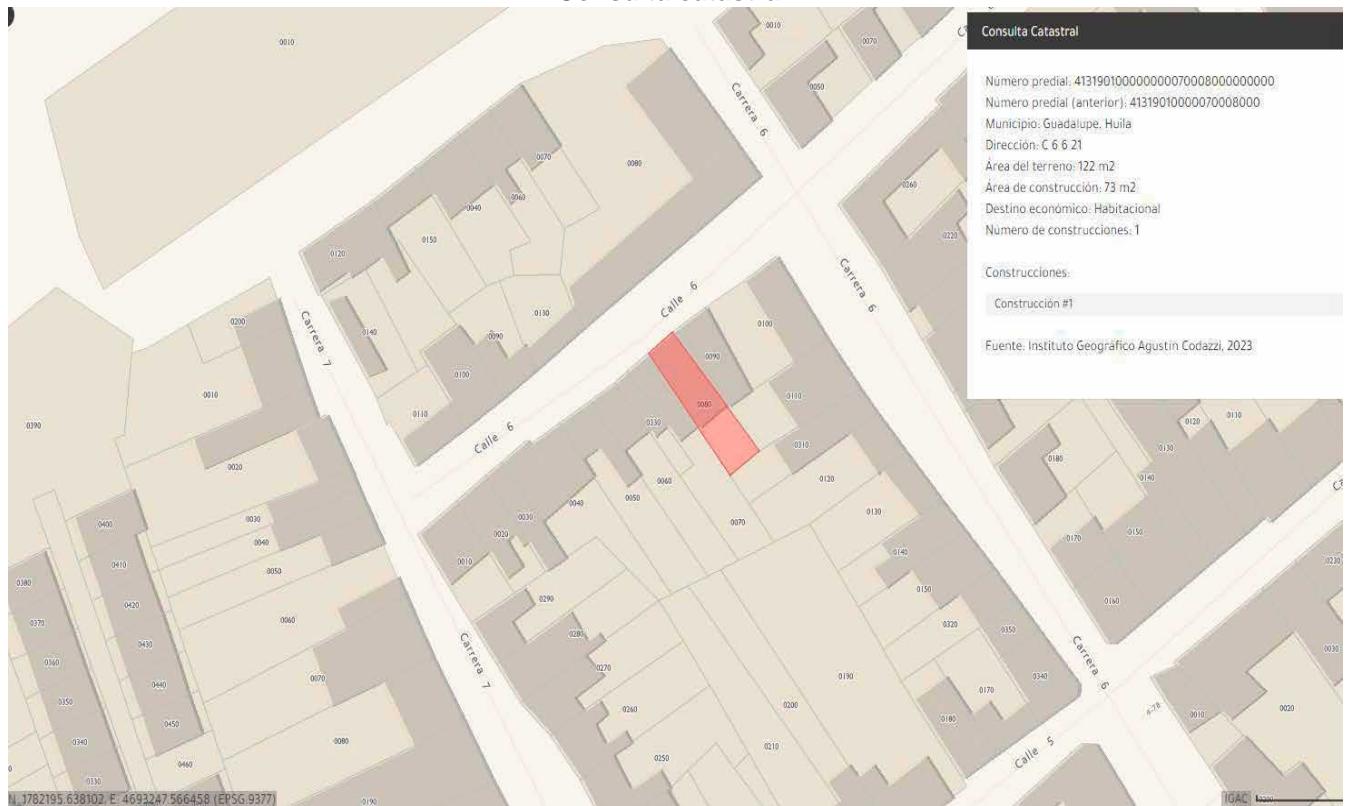


VISTA INTERIOR



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## 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-1083869398



PIN de Validación: b4870ad9

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40780871, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-40780871.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA 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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4870ad9



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



www.ana.org.co  
Calle 989 Med 11A - P. 17 Oficina 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Unidad de Gestión de la Calidad ANA  
En Bogotá: (571) 57 46  
A. Nivel Nacional: (571) 423 948

## 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  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**16 Mar 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**26 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  
**26 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  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4870ad9



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



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1084, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0760, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0261, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0193, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### **Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ

Dirección: CALLE 16 NO 3 ESTE 42 BARRIO VENTILADOR

Teléfono: 3125688473

Correo Electrónico: [luzmarybarreto14@gmail.com](mailto:luzmarybarreto14@gmail.com)

#### **Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Contador Público- La Universidad de la Amazonia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 40780871

El(la) señor(a) LUZ MARY BARRETO MORA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b4870ad9



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



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b4870ad9**

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RRA AVALUO: LRCAUA-1083869398 M.I.: 202-47732  
Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240415645392691414

Nro Matrícula: 202-47732

Página 1 TURNO: 2024-10435

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 10:54:03 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 202 - GARZON DEPTO: HUILA MUNICIPIO: GUADALUPE VEREDA: GUADALUPE

FECHA APERTURA: 17-09-2003 RADICACIÓN: 2003-3134 CON: ESCRITURA DE: 10-09-2003

CÓDIGO CATASTRAL: 4131901000000000700080000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

-VER CABIDA Y LINDEROS EN LA ESCRITURA 309 DEL 10-09-2003 NOTARIA UNICA DE GUADALUPE, EXTENSION: 122 M2 (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DEL 06-07-1984).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE GUADALUPE ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO EN MAYOR EXTENSION POR CESION QUE LE HIZO LA NACION EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 7 DE LA LEY 137 DE 1.959.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 6 #6-21 -LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-09-2003 Radicación: 2003-3134

Doc: ESCRITURA 309 del 10-09-2003 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$256,800

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE GUADALUPE

A: GOMEZ CARDOSO ALVARO

CC# 14885412 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-2003 Radicación: 2003-3134

Doc: ESCRITURA 309 del 10-09-2003 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO

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

A: GOMEZ CARDOSO ALVARO

CC# 14885412 X

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

Certificado generado con el Pin No: 240415645392691414

Nro Matrícula: 202-47732

Página 2 TURNO: 2024-10435

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 10:54:03 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-09-2003 Radicación: 2003-3134

Doc: ESCRITURA 309 del 10-09-2003 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$3,200,000

ESPECIFICACION: PERMUTA: 0144 PERMUTA

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

DE: GOMEZ CARDOSO ALVARO

CC# 14885412

A: CARRANZA CEBALLOS LUZ MARY

CC# 26509555 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-07-2017 Radicación: 2017-3257

Doc: ESCRITURA 223 del 13-05-2017 NOTARIA UNICA de GUADALUPE

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CARRANZA CEBALLOS LUZ MARY

CC# 26509555

A: CARREJO CARREJO VICTOR JULIO

CC# 4239682 X 50%

A: CEBALLES GLORIA NELLY

CC# 39717350 X 50%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-02-2022 Radicación: 2022-586

Doc: ESCRITURA 137 del 01-02-2022 NOTARIA SEGUNDA de PITALITO

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE SU REGISTRO

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

DE: CARREJO CARREJO VICTOR JULIO

CC# 4239682

DE: CEBALLES GLORIA NELLY

CC# 39717350

A: TRIVIO ALMARIO GABRIEL

CC# 83183566 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "5"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

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

Certificado generado con el Pin No: 240415645392691414

Nro Matrícula: 202-47732

Página 3 TURNO: 2024-10435

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 10:54:03 AM

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

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

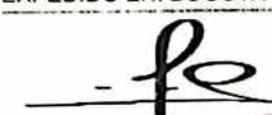
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-10435 FECHA: 15-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ  
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

**SNR**

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