



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano

AVALUO: LRCAJA-1003233456

| | | | |
|------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 23/04/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CALLE 19A SUR NO. 22-51 | | |
| Barrio | TIMANCO | | |
| Ciudad | Neiva | | |
| Departamento | Huila | | |
| Propietario | Angelica María, Lina Soraya, Marco Aurelio William Llanos Vargas | | |

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: GUSTAVO HERNANDEZ RODRIGUEZ

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 **Angelica María, Lina Soraya, Marco Aurelio William Llanos Vargas** ubicado en la CALLE 19A SUR NO. 22-51 TIMANCO, 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 \$98,944,000.00 pesos m/cte (Noventa y ocho millones novecientos cuarenta y cuatro mil).

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 | 78.88 | M2 | \$500,000.00 | 39.86% | \$39,440,000.00 |
| Area Construida | casa | 74.38 | M2 | \$800,000.00 | 60.14% | \$59,504,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$98,944,000 |
| Valor en letras Noventa y ocho millones novecientos cuarenta y cuatro mil Pesos Colombianos | | | | | | |

Perito actuante



SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
RAA Nro: AVAL-12136150
C.C: 12136150

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|---------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 98,944,000.00 |
| Proporcional | 0 | 98,944,000 | Valor asegurable | 98,944,000 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 6 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------|------------------------|
| Código | LRCAJA-1003233456 | 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 | GUSTAVO HERNANDEZ RODRIGUEZ | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1003233456 | Teléfono | 3152641353 |
| Email | andrey311522@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | Angelica María, Lina Soraya, Marco Aurelio William Llanos Vargas | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 55170580 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CALLE 19A SUR NO. 22-51 | | | | |
| Conjunto | | | | | |
| Ciudad | Neiva | Departamento | Huila | Estrato | 2 |
| Sector | Urbano | Barrio | TIMANCO | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | No |
| Observación | Al inmueble se llega desde la avenida Máx Duque o carrera 33, vía arteria, se cruza por la carrera 22 en sentido norte, también vía principal, hasta la calle 19A sur, vía peatonal hasta el inmueble. El inmueble cuenta con todos los contadores de servicios públicos básicos, solamente se pudo constatar el servicio de acueducto, ya que al estar desocupada no tiene ni estufa ni bombillos. | | | | |

| CARACTERISTICAS GENERALES | | | | | |
|------------------------------|--|-----------------------|--------|-----------------------|-----------------------------|
| Uso actual | 0 | Piso inmueble | 1 | | |
| Clase inmueble | 0 | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | | | | |
| ÁREAS JURÍDICAS | | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | |
| AREA DE TERRENO | | M2 | 78.88 | AREA DE TERRENO | |
| AREA CONSTRUIDA | | M2 | | AREA CONSTRUIDA | |
| | | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | |
| area construida | | M2 | 74.38 | area construida | |
| ÁREAS POR NORMA | | | VALOR | | |
| Indice ocupación | | 70 | 0 | | |
| Indice construcción | | 70 | 0 | | |
| Forma Geometrica | RECTANGULO | Frente | 6.8 | | |
| Fondo | 11.6 | Relación frente fondo | 1:1.71 | | |
| 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. | | | | |
| Comportamien | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se | | | | |

| | |
|---------------------|--|
| to Oferta y Demanda | valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media. |
|---------------------|--|

REGLAMENTACION URBANISTICA

| | |
|--|---|
| Acuerdo Decreto | 026 DE 2.009 |
| Area Del Lote | 78.88 |
| Forma Del Lote | RECTANGULAR |
| Topografia | PLANA |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1 |
| Clasificacion Del Suelo | URBANO |
| Uso Principal Norma | VIVIENDA V3 |
| Uso Compatible Norma | COMERCIO LOCAL Y DOTACIONAL |
| Uso Condicionado Norma | COMERCIO LOCAL |
| Uso Prohibido Norma | ACTIVIDADES DE PROSTITUCION O SIMILARES |
| Tratamiento | CONSOLIDACION |
| Actuaciones Estrategicas | N/A |
| Indice DeOcupacion | 0.7 |
| Indice DeContruccion | 1.15 |
| Antejardin | 0 |
| AislamientoPosterior | 3 |
| Aislamiento Lateral | 0 |
| Altura Permitida | 10 PISOS |
| Densidad | ALTA |
| Amenaza Riesgo Inundacion | NINGUNO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NINGNO |
| Suelos De Proteccion | NO |
| Patrimonio | NO |
| Observaciones Reglamentación urbanística: | Inmueble en sector netamente residencial con comercio local y zonal, alta densidad poblacional. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 1360 | EscrituraDePropiedad | 17/05/2023 | 1 | Neiva |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|------------------------------------|---------|
| 200-18232 | 22/04/2024 | 41001010500000584001 5000000000 | casa |

Observación No se observaron anotaciones que limiten la propiedad.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación Por su ubicación sobre vía peatonal de bajo perfil no posee garaje.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILAMIENTO URBANO | | |
|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------|
| | Sector | Inmueble | | Sector | |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI | |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | SI | |
| Gas | SI | SI | Ciclo rutas | SI | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Fuerte |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |

| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
|-------------------|--|-----------------|-------------------|----------------------|--------------|
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 300-400 | Tipo de vía | Peatonal de 2 metros | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | Sector popular completamente desarrollado. | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | pañete y pintura | Ancho fachada | 6-9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Casa Continua | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 1980 | Edad Inmueble | 44 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | | | |
| Licencia construcción | | | | | |
| Observación | 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. | | | | |

| DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Sencilla |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 1 | 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: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Sencillo | Sencillo |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | Casa sencilla con acabados populares en buen estado de conservación. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 19A SUR NO. 22-51 | TIMANCO | Neiva | Huila

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 2.910532

GEOGRAFICAS : 2° 54' 37.9146''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.273854

GEOGRAFICAS : 75° 16' 25.8744''

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|---------------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Casa Timanco | \$150,000,000 | 0.9 | \$135,000,000 | 6088722135 | 79 | 70 | \$1,250,000 | \$87,500,000 |
| 2 | Calle 19 s # 23 -03 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 6088714826 | 84 | 91 | \$1,100,000 | \$100,100,000 |
| 3 | Calle 18 Bis S # 61 78 | \$100,000,000 | 0.95 | \$95,000,000 | 6088714826 | 78 | 66 | \$850,000 | \$56,100,000 |
| 4 | Casa Timanco | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 6088722135 | 78 | 125 | \$850,000 | \$106,250,000 |
| Del inmueble | | | | | | 78.88 | 74.38 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$47,500,000 | \$601,266 | 1.0 | 0.9 | 0.90 | \$541,139 |
| 2 | \$42,400,000 | \$504,762 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$504,762 |
| 3 | \$38,900,000 | \$498,718 | 1.0 | 1 | 1.00 | \$498,718 |
| 4 | \$36,250,000 | \$464,744 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$464,744 |
| | | | | | PROMEDIO | \$502,340.67 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$31,293.53 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.23% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$500,000.00 | AREA | 78.88 | TOTAL | \$39,440,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$800,000.00 | AREA | 74.38 | TOTAL | \$59,504,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$98,944,000.00 | | | | | |

Observaciones:

Valor final propuesto: \$98'944.000.00

Enlaces:

1.-[inmobiliariaiovelmunoz](#) 2.-[inmobiliariaburiticá](#) 3.-[inmobiliariaburiticá](#) 4.-[inmobiliariaiovelmunoz](#)

REPOSICION

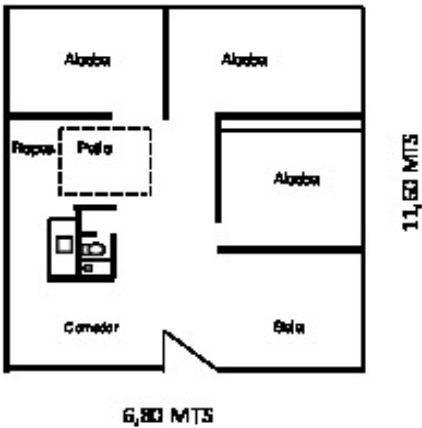


Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Area construida total | 74.38 |
| Area construida vendible | 74.38 |
| Valor M2 construido | \$1,431,790 |
| Valor reposición M2 | \$106,496,540 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,431,790 |
| Fuente | La Lonja - Elkin Ruiz |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,431,790 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 44 |
| Edad en % de vida útil | 44 % |
| Fito y corvin % | 44.05 % |
| Valor reposición depreciado | \$801,087 |
| Valor adoptado depreciado | \$800,000 |
| Valor total | \$59,504,000 |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1003233456



PIN de Validación: c180b83

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SERGIO FERNANDO AYGARDI VILLANEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12138153, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-12138153.

La RAA AVALUO: LRCAJA-1003233456 M.I.: 200-18232 es inscrita en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Acordado

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Acordado

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022

Régimen
Régimen Acordado

Página 1 de 5



PIN de Validación: c180b83


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

- Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022Regimen
Regimen Acumulativo

RAA AVALUO: LRCAJA-1003233456 M.I.: 200-18232

Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022Regimen
Regimen Acumulativo**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017Regimen
Regimen de TránsitoFecha de actualización
22 Abr 2022Regimen
Regimen Acumulativo**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, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022Regimen
Regimen Acumulativo



PIN de Validación: c180b83

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-1003233456 M.I.: 200-18232

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

- Samovianias, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022

Régimen
Régimen Asociativo

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
08 Mayo 2022

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

| | | |
|---|--|---|
|  |  RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co |  <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840 |
| PIN de Validación: c180b83 | | |
| Fecha de Inscripción 08 Mayo 2022 | Régimen Régimen Asociativo | |
| <div> Categoría 18 Intangibles Especiales Alcance <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. </div> <div> RAA AVALUO: LRCAJA-1003233456 M.I.: 200-18232 <small>Régimen Asociativo</small> </div> | | |
| Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y exparticiales: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0118, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2017, 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-0584, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0078, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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: NEIVA, HUILA Dirección: CRA 5 # 8-44 OF 310 Teléfono: 3006023024 Correo Electrónico: saycardi@hotmail.com | | |
| Experiencia verificada: | | |
| - INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2007. Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación: Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial | | |



PIN de Validación: c180b63



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparezca sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 12136150

El(los) señor(los) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA 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 ser consultado con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación deberá ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

RAA AVALUO: LRCAJA-1003233456 M.I.: 200-18232



PIN DE VALIDACIÓN

c180b63

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reporta 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.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal