



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-14399136**

|                  |   |                 |            |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo |   | Fecha de visita | 08/05/2024 |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                 |            |
| Dirección        | KR 4B 10-65                                     |                 |            |
| Barrio           | EL JARDIN                                       |                 |            |
| Ciudad           | Aipe  |                 |            |
| Departamento     | Huila   |                 |            |
| Propietario      | CARLOS EDUARDO VELASQUEZ SUAREZ                 |                 |            |

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: OSCAR JENARO RAMIREZ OVIEDO

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 **CARLOS EDUARDO VELASQUEZ SUAREZ** ubicado en la KR 4B 10-65 EL JARDIN, de la ciudad de Aipe .

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 \$138,260,600.00 pesos m/cte (Ciento treinta y ocho millones doscientos sesenta mil seiscientos).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

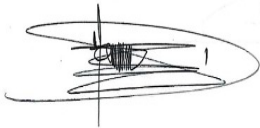
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción      | Área | Unidad | Valor unitario | %      | Valor total      |
|-----------------|------------------|------|--------|----------------|--------|------------------|
| Area de Terreno | Terreno          | 134  | M2     | \$239,900.00   | 23.25% | \$32,146,600.00  |
| Area Construida | Casa de uno piso | 85   | M2     | \$1,248,400.00 | 76.75% | \$106,114,000.00 |
| TOTALES         |                  |      |        |                | 100%   | \$138,260,600    |

Valor en letras  
Ciento treinta y ocho millones doscientos sesenta mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS  
RAA Nro:  
C.C: 79369058

| VALORES/TIPO DE AREA.    |         |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 138,260,600.00 |
| Proporcional             | 0       | 138,260,600  | Valor asegurable                 | 138,260,600    |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 15             |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |                |
| Observación calificación |         |              |                                  |                |
| Observación              |         |              |                                  |                |

| GENERAL                              |  |               |                                |               |                        |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------------------------|---------------|------------------------|
| Código                               | LRCAJA-14399136  | 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                          | OSCAR JENARO RAMIREZ OVIEDO  |               |                                |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 14399136                       | Teléfono      | 3105138102             |
| Email                                | oscargenaroramirezoviedo@gmail.com   |               |                                |               |                        |
| Datos del propietario:               |  |               |                                |               |                        |
| Propietario                          | CARLOS EDUARDO VELASQUEZ SUAREZ  |               |                                |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 19293411                       | Ocupante      | Propietario            |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |                                |               |                        |
| Dirección                            | KR 4B 10-65  |               |                                |               |                        |
| Conjunto                             |  |               |                                |               |                        |
| Ciudad                               | Aipe   | Departamento  | Huila                          | Estrato       | 2                      |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | EL JARDIN                      | Ubicación     | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                        | Casa   | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | No                     |
| Observación                          | El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la carrera 4B N.10-65 del barrio El Jardin y tiene acceso por la carrera 4<br>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. |               |                                |               |                        |

CARACTERISTICAS GENERALES

|                              |  |                       |       |                   |                             |
|------------------------------|--|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual                   | Vivienda   | Piso inmueble         | 1     |                   |                             |
| Clase inmueble               | Unifamiliar  | 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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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             |                             |
| AREA DE TERRENO              |  |                       | M2    | 134               |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  |                       | M2    | 92.54             |                             |
| ÁREAS CATASTRAL              |  |                       | UND   | VALOR             |                             |
| AREA DE TERRENO              |  |                       | M2    | 132               |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  |                       | M2    | 85                |                             |
| AVALUO CATASTRAL 2024        |  |                       | PESOS | 31169802          |                             |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA      |  |                       | UND   | VALOR             |                             |
| AREA DE TERRENO              |  |                       | M2    | 134               |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  |                       | M2    | 85                |                             |
| ÁREAS POR NORMA              |  |                       |       | VALOR             |                             |
| Indice ocupación             |  |                       |       | 0                 |                             |
| Indice construcción          |  |                       |       | 0                 |                             |
| Forma Geometrica             | RECTANGULAR  | Frente                | 7.15  |                   |                             |
| Fondo                        | 18.80  | Relación frente fondo |       |                   |                             |
| 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  
to Oferta y  
Demanda**

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

| REGLAMENTACION URBANISTICA                           |   |
|--|---|
| Acuerdo Decreto                                      | ACUERDO 009 DEL 2000  |
| Area Del Lote  | 134   |
| Forma Del Lote                                       | RECTANGULAR   |
| Topografia   | PLANA   |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente) | 1   |
| Clasificacion Del Suelo                              | URBANO  |
| Uso Principal Norma                                  | RESIDENCIAL   |
| Tratamiento  | DE CONSOLIDACIÓN  |
| Indice DeOcupacion                                   | N/A   |
| Indice DeContruccion                                 | N/A   |
| Antejardin   | NO  |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa                    | N/A   |
| Suelos De Proteccion                                 | N/A   |
| Observaciones Reglamentación urbanística:            | Pedio reglamentado según escritura pública N. 282 del 05 de septiembre de 2023 de la notaria única de Aipe Huila. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|--------|
| 282            | EscrituraDePropiedad | 05/09/2023 | ÚNICA   | Aipe   |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral                   | Detalle  |
|----------------|------------|------------------------------------|----------|
| 200-296842     | 03/05/2024 | 41016010000000162000<br>7000000000 | CLT casa |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. |
|-------------|--|

GARAJES Y DEPOSITOS

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | No aplica para éste predio el ítem de garaje y depósito. |
|-------------|--|

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                           | AMOBILIAMIENTO URBANO |                   |       |
|--------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|-------|
|                    | Sector      | Inmueble                  |                       | Sector            |       |
| Energía            | SI          | SI                        | Alumbrado             | SI                |       |
| Acueducto          | SI          | SI                        | Arborizacion          | SI                |       |
| Alcantarillado     | SI          | SI                        | Alamedas              | NO                |       |
| Gas                | SI          | SI                        | Ciclo rutas           | NO                |       |
| CARACTERISTICAS    |             |                           |                       |                   |       |
| Uso predominante   | Residencial | Área de actividad         | Residencial.          | Demanda / Interés | Media |
| Estrato            | 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   | 300-400         | Andenes                    | SI          | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno   | 100-200         | Sardineles                 | SI          | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno   | 0-100           | Vías pavimentadas          | SI          | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno   | 300-400         | Tipo de vía                | Asfaltada   |              |
| Escolar           | Bueno   | 300-400         |                            |             |              |
| Comercial         | Bueno   | 300-400         |                            |             |              |
| IMPACTO AMBIENTAL |   |                 |                            |             |              |
| Aire              | NO  | Basura          | NO                         | Inseguridad | NO           |
| Ruido             | NO  | Aguas           | NO                         | Otro        | NO           |
| Observación:      | No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. |                 |                            |             |              |

| ESTRUCTURA                |  |                            |                       |                         |               |
|---------------------------|--|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| Estado de la conservación | Bueno  | Estructura                 | Tradicional           | Estructura reforzada    | SI            |
| Material construcción     | Bloque   | Tipo estructura            | Mampostería Confinada |                         |               |
| Daños por Sismos          | NO   | Ajustes sismos resistentes | SI                    | Cubierta                | teja metalica |
| Fachada                   | pañete y pintura   | Ancho fachada              | 6-9 metros            | Irregularidad planta    | No            |
| Irregularidad altura      | No   | Tipologia vivienda         | Casa Continua         | Otro tipologia vivienda |               |
| Año construcción          | 2016   | Edad Inmueble              | 8 años                | Vida útil               | 100 años      |
| Estado construcción       | Usada  | %Avance                    | 100%                  |                         |               |
| 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                   | 0 | Baños privados | 0 | Estar           | 0        |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |

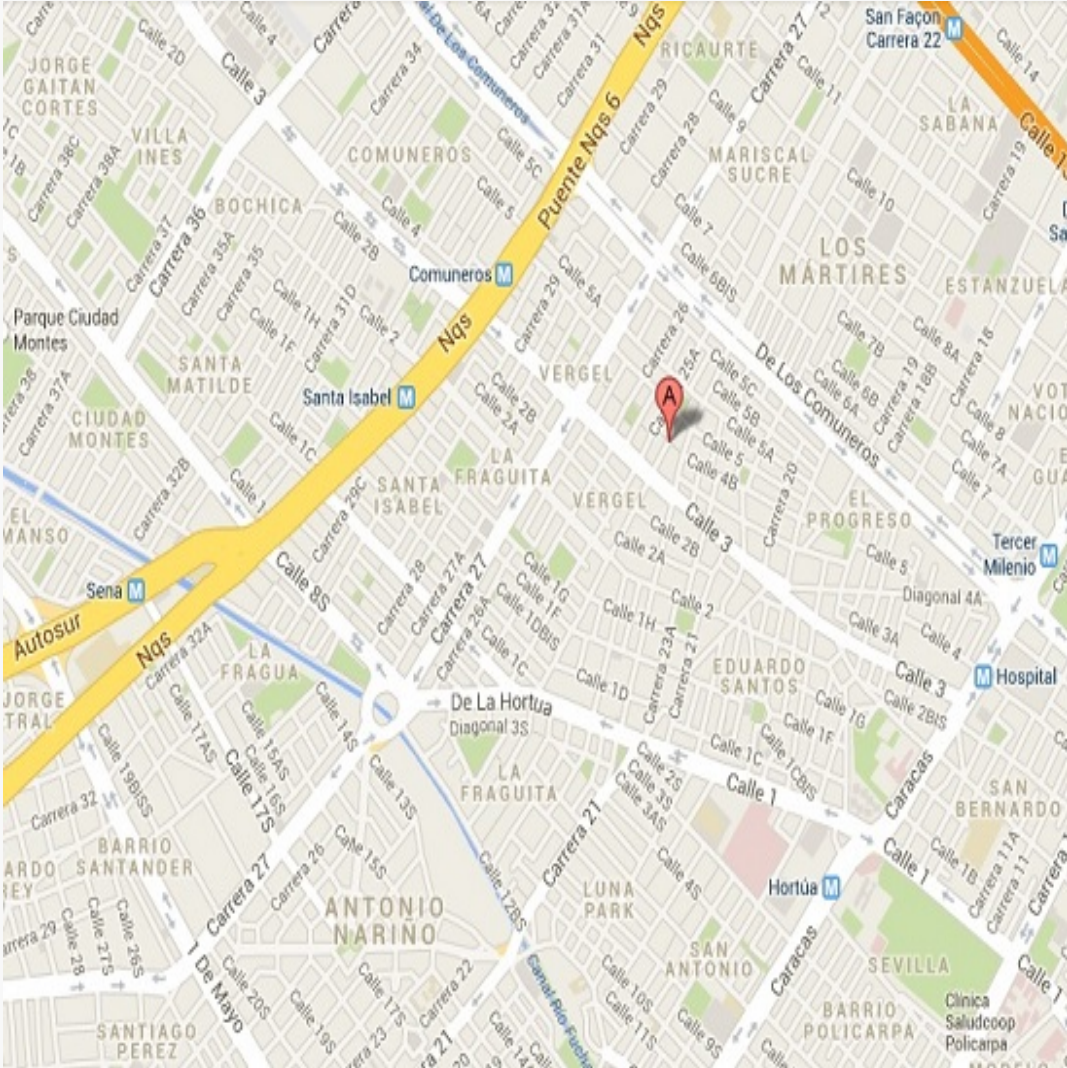
|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropas  | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0   | Jardin      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

ACABADOS

|             |  |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala   | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     | Normal   | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.   | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 4B 10-65 | EL JARDIN | Aipe | Huila



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.226746

GEOGRAFICAS : 3° 13' 36.285''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.237055

GEOGRAFICAS : 75° 14' 13.3974''

MERCADO

| #            | DIRECCION           | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|---------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | CASA 1 PISO<br>AIPE | \$100,000,000 | 0.95 | \$95,000,000      | 3143801180 | 120           | 60                               | \$1,100,000                 | \$66,000,000          |
| 2            | CASA 1 PISO<br>AIPE | \$85,000,000  | 0.95 | \$80,750,000      | 3144749618 | 110           | 50                               | \$1,100,000                 | \$55,000,000          |
| 3            | CASA 1 PISO<br>AIPE | \$120,000,000 | 0.95 | \$114,000,000     | 3176560690 | 150           | 73                               | \$1,100,000                 | \$80,300,000          |
| 4            | LOTE AIPE           | \$30,000,000  | 0.95 | \$28,500,000      | 3143962822 | 110           |                                  | \$                          | \$0                   |
| Del inmueble |                     |               |      |                   |            | 134           | 85                               |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$29,000,000              | \$241,667  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$241,667    |
| 2 | \$25,750,000              | \$234,091  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$234,091    |
| 3 | \$33,700,000              | \$224,667  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$224,667    |
| 4 | \$28,500,000              | \$259,091  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$259,091    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$239,878.79 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$14,574.07  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.08%        |

|              |                  |                |      |     |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|------|-----|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$239,900.00   | AREA | 134 | TOTAL | \$32,146,600.00  |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,248,400.00 | AREA | 85  | TOTAL | \$106,114,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$138,260,600.00 |                |      |     |       |                  |

|                |
|----------------|
| Observaciones: |
| Enlaces:       |

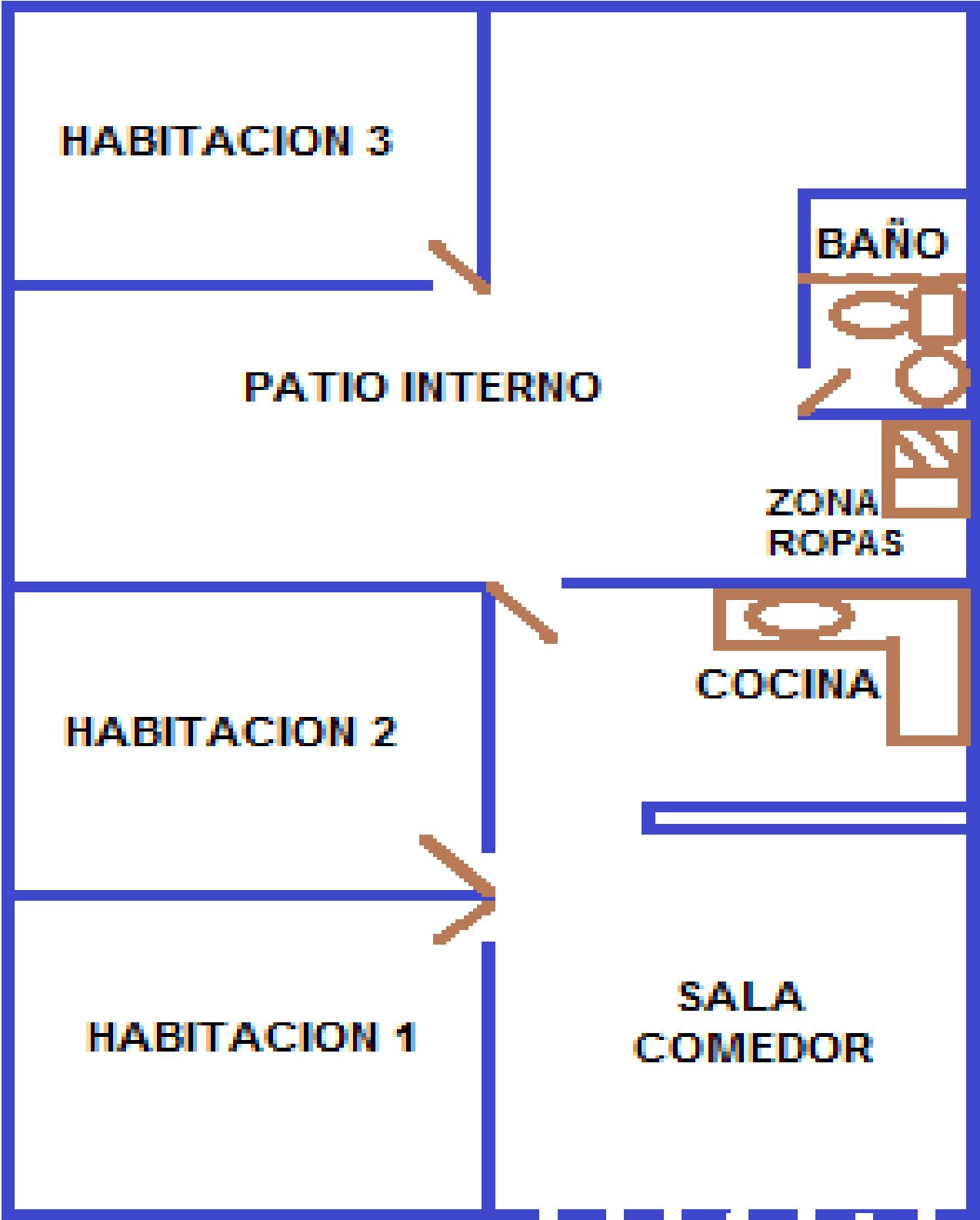
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Area construida total            | 84                         |
| Area construida vendible         | 84                         |
| Valor M2 construido              | \$1,673,118                |
| Valor reposición M2              | \$140,541,912              |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$1,673,118                |
| Fuente                           | Revista construdata No.210 |
| Factor ajuste %                  | 20 %                       |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,338,494                |
| Calificación estado conservación | 2                          |
| Vida útil                        | 100                        |
| VetusTez                         | 8                          |
| Edad en % de vida útil           | 8 %                        |
| Fito y corvin %                  | 6.73 %                     |
| Valor reposición depreciado      | \$1,248,414                |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,248,400                |
| Valor total                      | \$104,865,600              |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



## FOTOS General

Patio Interior



## 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 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-14399136



PIN de Validación: d8820e26

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 78388058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-78388058.

Por la expedición de esta certificado al registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra **Activo y en Vigencia** con las siguientes categorías y alcances:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>RAA AVALUO: LRCAJA-14399136 M.I.: 200-296842</b>  |                                     |
| <b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b><br><br><b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, bias no clasificados en la estructura acológica principal, bias en suabo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>  | Fecha de Inscripción<br>28-Sep-2018 |
|  | Régimen<br>Régimen Asociativo       |
| <b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b><br><br><b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, bias en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, bias para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul> | Fecha de Inscripción<br>28-Sep-2018 |
|  | Régimen<br>Régimen Asociativo       |
| <b>Categoría 3 Inmuebles Especiales</b><br><br><b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>   | Fecha de Inscripción<br>28-Sep-2018 |
|  | Régimen<br>Régimen Asociativo       |

Página 1 de 3



PIN de Validación: d882De26

<https://www.raa.org.co>**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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

**RAA AVALUO: LRCAJA-14399136 M.I.: 200-296842**

Fecha de Inscripción  
28-Sep-2019

Regimen

**Categoría 10 Samovianos y Animales****Alcance**

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

Fecha de Inscripción  
28-Sep-2019

Regimen  
Regimen Asociado

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

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 8 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157852334

Correo Electrónico: hsanjancampes@hotmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

| ERA Origen  | ERA Destino  | Fecha traslado |
|---|--|----------------|
| Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 19 Julio 2019  |



PIN de Validación: a882De26

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 78368058.

El(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS** 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 fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

**RAA AVALUO: LRCAJA-14399136 M.I.: 200-296842**



PIN de Validación

a882De26

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 veintiséis (26) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: Antonio Hariberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240503676193884893

Nro Matrícula: 200-296842

Pagina 1 TURNO: 2024-200-1-50630

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 10:54:46 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

CIRCULO REGISTRAL: 200 - NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: AIPE VEREDA: AIPE

FECHA APERTURA: 18-09-2023 RADICACIÓN: 2023-200-6-18098 CON: ESCRITURA DE: 05-09-2023

CODIGO CATASTRAL: 410160100000001620007000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.- ALINDERAMIENTO: CON CODIGO CATASTRAL NO. 41-016-01-00-0000-00162-0006-0000000000 DESDE EL PUNTO 1 CON COORDENADAS N: 848628.152 E: 87096.388 Y EL PUNTO 2 CON COORDENADAS N: 848638.052 E: 871112.369 EN DISTANCIA DE 18.80 ML. ESTE, CON VIA PUBLICA CARRERA 4B DEL PUNTO 2 CON COORDENADAS N: 848631.974 E: 871116.135; CON UNA DISTANCIA DE 7.15 ML. SUR, CON CODIGO CATASTRAL NO. 41-016-01-00-0000-00162-0008-0000000000 CON UNA EXTENSIÓN DE 18.80 METROS LINEALES, REFERENCIADO DESDE EL PUNTO 3 CON COORDENADAS N: 848631.974 E: 871116.135 Y EL PUNTO 4 CON COORDENADAS N: 848622.073 E: 8711100.153. OCCIDENTE, CON CODIGO CATASTRAL NO. 41-016-01-00-0000-00162-0002-0000000000 CON UNA EXTENSIÓN DE 7.15 METROS LINEALES, REFERENCIADO DESDE EL PUNTO 4 CON COORDENADAS N: 848622.073 E: 871100.153 Y EL PUNTO 5 CON COORDENADAS N: 848628.152 E: 871096.388.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 134 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ESCRITURA PÚBLICA NO. 826 DEL 31-12-1894 NOTARÍA PRIMERA DE NEIVA.- FOLIO 200-219078. QUE EL LOTE MATERIA DE LA VENTA HACE PARTE DE LOS TERRENOS ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO DE AIPE POR ADJUDICACION HECHA POR EL GOBIERNO DEL ESTADO CON FECHA 27 DE MAYO DE 1866, EN VIRTUDE DE LA AUTORIZACION CONFERIDA POR EL GOBIERNO DE LA UNION CON FECHA 11 DEL MISMO; POSTERIORMENTE MEDIANTE SENTENCIA APROBATORIA DEL 1. DE JULIO DE 1894 DICTADA POR EL JUEZ PRIMERO DEL CIRCUITO DE NEIVA, SE DECRETO LA PARTICION DEL GLOBO COMUNERO LLAMADO "EJIDOS DE AIPE", CONFIRMADA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1894 REGISTRADA DICHA SENTENCIA APROBATORIA DE PARTICION EN LA OFICINA DE REGISTRO DEL CIRCUITO DE NEIVA EL 29 DE OCTUBRE DE 1894 EN EL LIBRO SEGUNDO, TOMO 4., PAGINAS 96 Y 97 BAJO EL NUMERO 128; Y EN EL DUPLICADO DEL MISMO EN EL TOMO 2. PAGINAS 19 Y 20, BAJO EL NUMERO 29: PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE NEIVA BAJO LA ESCRITURA NUMERO OCHOCIENTOS VEINTISEIS (826) DE FECHA TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (1894).-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 4 B # 10 - 65 B/ EL JARDIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE: LOTE

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-09-2023 Radicación: 2023-200-6-18098

Doc: ESCRITURA 282 DEL 05-09-2023 NOTARIA UNICA DE AIPE

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)





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

Certificado generado con el Pin No: 240503676193884893 Nro Matrícula: 200-296842  
Pagina 2 TURNO: 2024-200-1-50630

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 10:54:46 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

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

DE: MUNICIPIO DE AIPE NIT# 8911800701  
A: VELASQUEZ SUAREZ CARLOS EDUARDO CC# 19293411 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-09-2023 Radicación: 2023-200-6-18098

Doc: ESCRITURA 282 DEL 05-09-2023 NOTARIA UNICA DE AIPE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VELASQUEZ SUAREZ CARLOS EDUARDO CC# 19293411 X  
A: A FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-04-2024 Radicación: 2024-200-6-7614

Doc: ESCRITURA 76 DEL 12-04-2024 NOTARIA UNICA DE AIPE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE  
ESCRITURA N. 282 DEL 05/09/2023 DE LA NOTARIA UNICA DE AIPE HUILA.

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

DE: VELASQUEZ SUAREZ CARLOS EDUARDO CC# 19293411 X  
A: A FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-04-2024 Radicación: 2024-200-6-7614

Doc: ESCRITURA 76 DEL 12-04-2024 NOTARIA UNICA DE AIPE VALOR ACTO: \$29,686,350

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO ....DESCRIPCIÓN DE LA MEJORA: VIVIENDA UNIFAMILIAR,  
CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 92.54 M2 COMO CONSTA EN ESCRITURA N. 76 DEL 12/04/2024 DE LA NOTARIA UNICA DE AIPE HUILA.

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

A: VELASQUEZ SUAREZ CARLOS EDUARDO CC# 19293411 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240503676193884893

Nro Matrícula: 200-296842

Pagina 3 TURNO: 2024-200-1-50630

Impreso el 3 de Mayo de 2024 a las 10:54:46 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: 2024-200-1-50630

FECHA: 03-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública