



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1080290427

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDILSON ALBERTO SANCHEZ VALENCIA		FECHA VISITA	18/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	1080290427		FECHA INFORME	27/05/2024
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 4 N° 1-06		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural SubUrbano	Estrato 2	EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	LA GUAYACANA		REMODELADO	
CIUDAD	Acevedo		OCUPANTE	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	GUERRERO HERNANDEZ JESUS EMILIO				
NUM.	4064 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	16/12/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pitalito		DEPTO	Huila	
ESCRITURA					
CEDULA	410060000000000000624400000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Anotación Nro. 06: Declaración de mejora en suelo propio.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
206-57635	Casa

### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el barrio LA GUAYACANA, de San Adolfo, jurisdicción del municipio de Acevedo, departamento del Huila. Al inmueble se llega partiendo desde el municipio de Florencia se recorrieron aproximadamente 93 Km. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

### ACABADOS

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

### DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 101,285,670

VALOR ASEGURABLE \$ COP 101,285,670


### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 4 N° 1-06 se recomienda sea protocolizada, para actualizarla en el certificado de tradición.

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	Sin información
Uso Condicionado Según Norma	Sin información
Uso Prohibido Según Norma	Sin información

Amenaza Riesgo Inundación	Sin información
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información
Suelos De Protección	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	90	Frente	6
Forma	REGULAR	Fondo	15
Topografía	ONDULADA	Rel. Fte./Fdo.	1: 2.50

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 015 de 2000
Antejardín	Sin información
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	Sin información
Aislamiento posterior	Sin información
Índice de ocupación	Sin información
Índice de construcción:	Sin información
No. De Unidades:	0

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	90

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	1000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	79.71

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	79.71

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	Bueno
Vías Pavimentadas	NO	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## 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
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 4 N° 1-06

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2001

## 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	90	M2	\$151,163.00	13.43%	\$13,604,670.00
Area Construida	Casa	79.71	M2	\$1,100,000.00	86.57%	\$87,681,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$101,285,670</b>

Valor en letras Ciento un millones doscientos ochenta y cinco mil seiscientos setenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$101,285,670**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	En el sector donde se localiza el inmueble se evidencia una actividad edificadora baja. Actualmente, se observa el desarrollo de algunos proyectos de auto construcción en suelo propio, así como remodelaciones y modificaciones de vivienda existente.

### 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.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** FACHADA: Muros en pañete y pintura, puertas y ventanas metálicas. PISOS: Cerámica. MUROS: Pañete y pintura. COCINA: Semi-integral, pisos con cerámica, muros en cerámica y pintura. BAÑOS: Piso y muros con cerámica y enchape. PATIO: Piso en cemento rústico, muros con pañete y pintura.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, el área construida medida in situ, ya que es permitida por norma.

**NOTA:** Se recomienda sea actualizada la nomenclatura en la próxima escrituración, protocolizando el certificado de nomenclatura adjunto.

### 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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Guayacana	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3123567465	144	102	\$1,100,000	\$112,200,000
2	Barrio Guayacana	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3209735409	144	82	\$900,000	\$73,800,000
3	San Adolfo	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3133519650	120	100	\$950,000	\$95,000,000
4	San Adolfo	\$35,000,000	0.95	\$33,250,000	3133519650	215		\$	\$0
Del inmueble						90	79.71		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,800,000	\$144,444	1.0	1.0	1.00	\$144,444
2	\$21,200,000	\$147,222	1.0	1.0	1.00	\$147,222
3	\$19,000,000	\$158,333	1.0	1.0	1.00	\$158,333
4	\$33,250,000	\$154,651	1.0	1.0	1.00	\$154,651
					PROMEDIO	\$151,162.79
					DESV. STANDAR	\$6,435.57
					COEF. VARIACION	4.26%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$151,163.00	AREA	90	TOTAL	\$13,604,670.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	79.71	TOTAL	\$87,681,000.00
VALOR TOTAL	\$101,285,670.00					

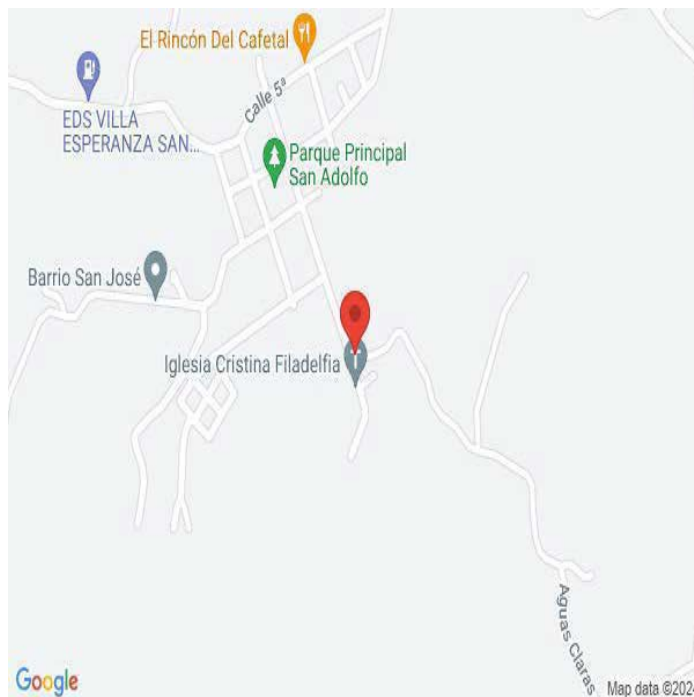
Observaciones:

Enlaces:  
4.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/1043719983585575/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A24242ee3-32f3-473b-a437-b365424d752a](https://www.facebook.com/marketplace/item/1043719983585575/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A24242ee3-32f3-473b-a437-b365424d752a)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 4 N° 1-06 | LA GUAYACANA | Acevedo | Huila



### COORDENADAS (DD)

Latitud: 1.710013

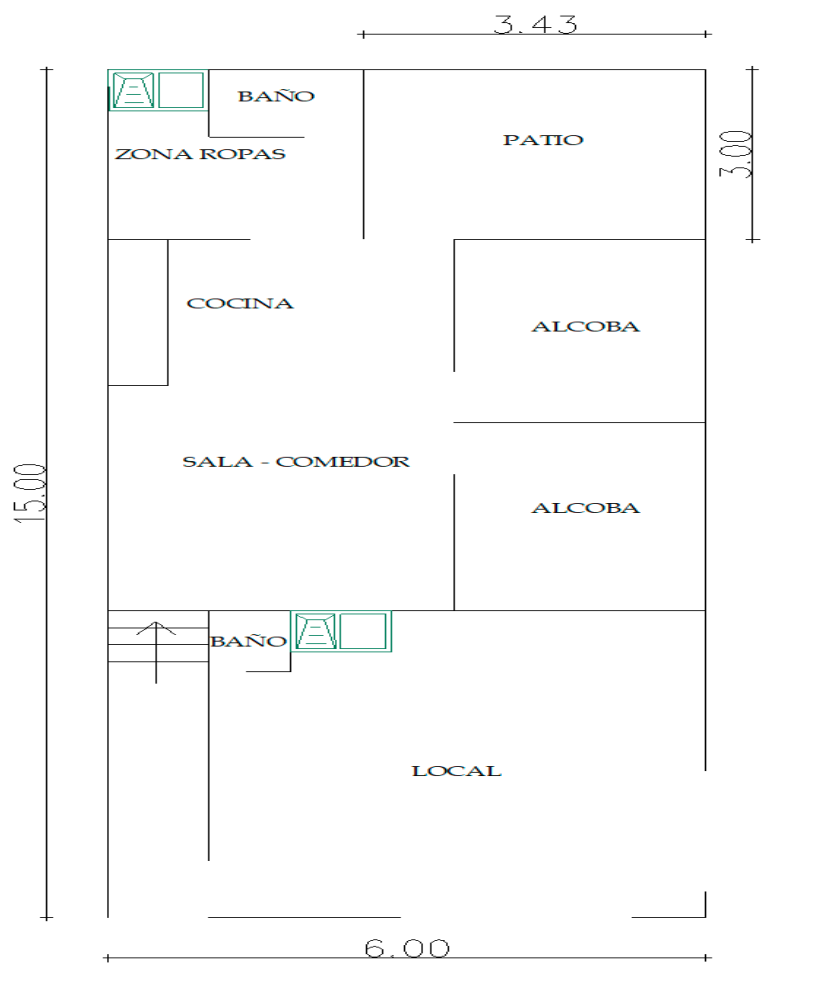
Longitud: -76.0244

### COORDENADAS (DMS)



Latitud: 1° 42' 36.0468''

Longitud: 76° 1' 27.8394''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**OTROS ANEXOS****CERTIFICADO ACTUALIZACION NOMENCLATURA**

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE ACEVEDO HUILA		
	NTT: 891180069-1		
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN OBRAS E INFRAESTRUCTURA		
CERTIFICACIÓN DE NOMENCLATURA			
Fecha: 09-10-2020	Versión: 3	Código: ET-SPOI	Página 1 de 141

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN OBRAS E INFRAESTRUCTURA, DEL MUNICIPIO DE ACEVEDO DEPARTAMENTO DEL HUILA,**

**CERTIFICA:**

Que el predio de propiedad de los señores **MARTHA CECILIA GUEVARA OROZCO**, identificada con cedula de ciudadanía N° 55.161.622 expedida en Neiva Huila, **JESUS EMILIO GUERRERO HERNANDEZ**, identificado con cedula de ciudadanía N° 12.230.450 expedida en Pitalito Huila figura bajo la siguiente nomenclatura **Carrera 4 N° 1-06**, ubicada en el barrio **LA GUAYACANA**, de San Adolfo jurisdicción del municipio de Acevedo departamento del Huila.

Lo anterior se expedida a solicitud del Interesado.

Dada en Acevedo -Huila, a los diecisiete (17) días del mes de mayo de dos mil veinticuatro (2024).

  
**ADRIAN ELIBERTO GOMEZ MARTINEZ**  
Secretario de Planeación, Obras e infraestructura

Elaboró: Liciña Claros Losada	Revisó: Román Chaux Cabrera	Aprobó: Adrián Eliberto Gómez Martínez
Cargo: Secretaria	Cargo: Asesor	Cargo: Secretario de Planeación, Obras e Infraestructura

Carrera 4 No 9-02 Esquina - Acevedo - Huila  
Email: [alcaldia@acevedo-huila.gov.co](mailto:alcaldia@acevedo-huila.gov.co) / Código Postal: 417070



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



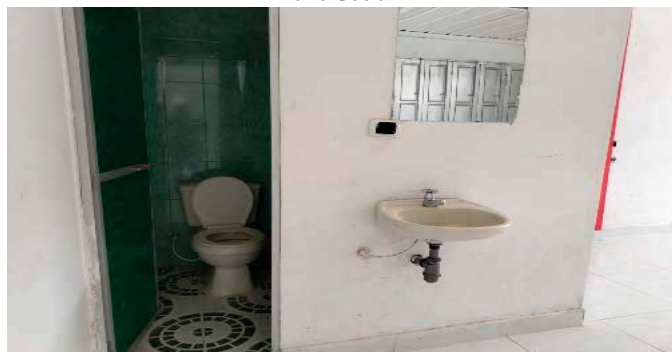
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2





FOTOS General

Patio Interior



BAÑO SOCIAL



## 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 --- **Eta**

**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 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 avaluador 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 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-1080290427



PIN de Validación: b16d0a99



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



## 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 avaluador 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  
Regimen 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  
Regimen 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  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
16 Mar 2022

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b16d0a99



<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: 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  
**Regimen 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: b16d0a99



<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 INSCRIPCION 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

#### 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 Publico- 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: b16d0a99



<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

**b16d0a99**

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1080290427 M.I.: 206-57635

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240515403694401871

Nro Matrícula: 206-57635

Pagina 1 TURNO: 2024-21619

Impreso el 15 de Mayo de 2024 a las 09:51:01 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: 206 - PITALITO DEPTO: HUILA MUNICIPIO: ACEVEDO VEREDA: SAN ADOLFO

FECHA APERTURA: 03-10-2001 RADICACIÓN: 2001-4551 CON: ESCRITURA DE: 03-10-2001

CODIGO CATASTRAL: 410060000000000062440000000000 COD CATASTRAL ANT: 410060000000006244000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1563 de fecha 02-10-2001 en NOTARIA 2 de PITALITO LOTE con area de 90M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 1695 DEL 20-11-2000 NOTARIA 2 DE PITALITO REGISTRADA EL 21-11-2000 POR COMPRAVENTA DE: ARIZA MACIAS REYES, VARGAS VARGAS TRINIDAD, A: PAZ MANQUILLO ABELINO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 55113.-ESCRITURA 2157 DEL 25-11-1996 NOTARIA 2. DE PITALITO REGISTRADA EL 15-01-1997 POR VENTA DE: QUINTERO CUELLAR LUIS CARLOS, A: ARIZA MACIAS REYES, VARGAS VARGAS TRINIDAD, REGISTRADA EN LA MATRICULA 30191.-ESCRITURA 2440 DEL 26-11-1993 NOTARIA DE PITALITO REGISTRADA EL 17-01-1994 POR VENTA DE: QUINTERO CUELLAR ALFONSO, A: QUINTERO CUELLAR LUIS CARLOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 30191.-ESCRITURA 969 DEL 22-05-1992 NOTARIA DE PITALITO REGISTRADA EL 04-06-1992 POR VENTA DE: QUINTERO PE/A LUIS ANGEL, A: QUINTERO CUELLAR ALFONSO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 30191.-ESCRITURA 501 DEL 26-11-1962 NOTARIA DE PITALITO REGISTRADA EL 13-12-1962 POR VENTA DE: STERLING ABRAHAM, A: QUINTERO PE/A LUIS ANGEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 30191.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . #

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

206 - 55113

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-10-2001 Radicación: 2001-4551

Doc: ESCRITURA 1563 del 02-10-2001 NOTARIA 2 de PITALITO

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PAZ MANQUILLO ABELINO

CC# 12233139

A: MARTINEZ ESPINOSA LUIS MARIA

CC# 332398

X





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

Certificado generado con el Pin No: 240515403694401871

Nro Matrícula: 206-57635

Pagina 2 TURNO: 2024-21619

Impreso el 15 de Mayo de 2024 a las 09:51:01 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 002** Fecha: 16-04-2008 Radicación: 2008-2703

Doc: ESCRITURA 1718 del 28-10-2005 NOTARIA 1 de PITALITO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ ESPINOSA LUIS MARIA

CC# 332398

**A: MONTEALEGRE FERNANDEZ ADRIANO**

**CC# 5996621 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-11-2008 Radicación: 2008-6675

Doc: ESCRITURA 1954 del 31-10-2008 NOTARIA 1 de PITALITO

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MONTEALEGRE FERNANDEZ ADRIANO

CC# 5996621

**A: VIDAL MANRIQUE GLORIA INES**

**CC# 36295739 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-06-2011 Radicación: 2011-4039

Doc: ESCRITURA 1440 del 09-05-2011 NOTARIA 2 de PITALITO

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VIDAL MANRIQUE GLORIA INES

CC# 36295739

**A: MONCAYO ORDO/EZ CLAUDIO FELIPE**

**CC# 12820266 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-01-2012 Radicación: 2012-80

Doc: ESCRITURA 4064 del 16-12-2011 NOTARIA 2 de PITALITO

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MONCAYO ORDO/EZ CLAUDIO FELIPE

CC# 12820266

**A: GUERRERO HERNANDEZ JESUS EMILIO**

**CC# 12230450 X**

**A: GUEVARA OROZCO MARTHA CECILIA**

**CC# 55161622 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-05-2024 Radicación: 2024-3292

Doc: ESCRITURA 148 del 04-04-2024 NOTARIA UNICA de ACEVEDO

VALOR ACTO: \$52,000,000

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: GUERRERO HERNANDEZ JESUS EMILIO**

**CC# 12230450 X**

**A: GUEVARA OROZCO MARTHA CECILIA**

**CC# 55161622 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***



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

Certificado generado con el Pin No: 240515403694401871 Nro Matrícula: 206-57635  
Pagina 3 TURNO: 2024-21619

Impreso el 15 de Mayo de 2024 a las 09:51:01 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-76 Fecha: 05-09-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-44 Fecha: 19-06-2014  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 2024-21619 FECHA: 15-05-2024  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUCEL AURORA CEBALLES FORERO  
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública