



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075234350

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FRANCISCO JAVIER TRUJILLO MOSQUERA
NIT / C.C CLIENTE	1075234350
DIRECCIÓN	KR 25 A 15 SUR 2
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Loma Linda
CIUDAD	Neiva
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN PAULO REVELO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075239920

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/09/2025
FECHA INFORME	22/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	46
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TRUJILLO MOSQUERA RICARDO ALONSO					
NUM. ESCRITURA	2557 Escritura De #NOTARIA	Segunda	FECHA	25/11/2014		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Huila		
CIUDAD ESCRITURA	Neiva		Huila			
CEDULA CATASTRAL	4100101050000557000100000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministra					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	Nº
200-12008	Casa habitación

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega desde CAI Timanco ubicado en la Calle 16 con Carrera 32 se toma por la calle 16 vía hacia Loma Linda avanza cuatro cuadras y gira a mano izquierda por la carrera 25 sur, luego gira a mano derecha por la calle 15 sur en la siguiente cuadra se encuentra el predio objeto de avalúo esquinero a margen izquierdo.

Se trata de una vivienda unifamiliar esquinera de un piso con uso residencial que consta de andén con cerramiento en teja metálica, antejardín descubierto, acceso, sala, comedor, cocina sencilla, enchapada, 3 alcobas, baño social y zona de ropa, andén cubierto en parte posterior. Cuenta con acabados de cubierta en teja de fibrocemento y teja de zinc, cielorraso en machimbre y sonocor, paredes pañetadas y pintadas, pisos en baldosa y cemento esmaltado, zócalos en cerámica y división en baño con cortina.

## DEPENDENCIAS

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

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 83,921,790

VALOR ASEGURABLE \$ COP 83,921,790

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: El inmueble tiene un cerramiento en antejardín, el cual es de fácil reposición, pero está tomando terreno que no es propio, es público, y en zona todas las casas realizan lo mismo, el núcleo de la casa se encuentra en terreno propio; se deja nota, debido a que la autoridad competente podría llegar a retirar este cerramiento, quedando el núcleo de la casa, original, que es lo que se le está dando valor

## NOMBRES Y FIRMAS



JUAN PAULO REVELO CUENCA  
Perito Actuante  
C.C: 1075239920 RAA: AVAL-1075239920  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-22 08:53:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Comercial
Uso Prohibido Según Norma	Todos los usos que no se encuentran dentro de principal, compatible y condicionados.

Área Lote	111.69	Frente	6.275
Forma	Rectangular	Fondo	17.80
Topografía	Levemente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	0.3525

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin riesgo y amenaza de inundación.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin riesgo y amenaza de remoción en masa.
Suelos De Protección	Sin restricción ambiental.
Patrimonio	No aplica.

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 026 de 2009
Antejardín	Resultante: 2.85 ML
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1 piso.
Aislamiento posterior	3.0 ML aplica a partir del segundo piso.
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	0.7
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	111.69	AREA DE TERRENO	M2	112
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	93

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	111.69	AREA DE TERRENO	M2	111.69
AREACONSTRUIDA VIVIENDA	M2	93.82	AREA CONSTRUIDA	M2	78.18
AREACONSTRUIDA CUBIERTA ANDEN	M2	20.11			

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	Regular
Nº de pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida útil	100
Vida Remanente	54
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 25 A # 15 SUR - 2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1979

## 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. Se observó humedades y caída de cielorraso de sonocor en parte de la vivienda.

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	111.69	M2	\$267,000.00	35.53%	\$29,821,230.00
Area Construida	Construcción No. 1	78.18	M2	\$692,000.00	64.47%	\$54,100,560.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$83,921,790</b>

Valor en letras

Ochenta y tres millones novecientos veintiún mil setecientos noventa Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$83,921,790</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato

## SALVEDADES

**NOTA:** El inmueble tiene un cerramiento en antejardín, el cual es de fácil reposición, pero está tomando terreno que no es propio, es público, y en zona todas las casas realizan lo mismo, el núcleo de la casa se encuentra en terreno propio; se deja nota, debido a que la autoridad competente podría llegar a retirar este cerramiento, quedando el núcleo de la casa, original, que es lo que se le está dando valor.

**Entorno:** Vía de una calzada de un solo carril en doble sentido en buen estado de conservación. Inmueble localizado en la urbanización en el barrio Loma Linda cuenta con buena infraestructura urbanística con vías de acceso pavimentadas en buen estado de conservación y equipamientos urbanos cercanos como General de Abastos Galería Arismendi, Cancha Minifútbol Galán, Parque Mirador Sur, Institución Educativo Oliverio Lara Borrero, entre otros.

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

**Acabados:** Fachada en pañete y pintura, cubierta en teja de zinc y teja de fibrocemento, cielorraso en machimbre y sonocor con perfiles de aluminio, paredes externas e internas pañetadas y pintadas, pisos y zócalos en baldosa, baño social con enchape en cerámica y aparatos sanitarios en porcelana cerámica, cocina semi integral con mesón en policuarzo y paredes enchapadas en cerámica.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	C 14 SUR # 24 - 29 ARISMENDI MORA PERDOMO	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3118311483	145	133	\$800,000	\$106,400,000
2	K 24 # 15 - 27/29 S ARISMENDI MORA PERDOMO	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3042592416 3223648608 3187381140	140	135	\$750,000	\$101,250,000
3	C 14S # 22A - 24 ARISMENDI MORA PERDOMO	\$150,000,000	0.96	\$144,000,000	3117610470 3213367356	140	172	\$628,000	\$108,016,000
4	C 15S # 25A - 43 LOMA LINDA	\$110,000,000	0.94	\$103,400,000	3208345898	138	83	\$800,000	\$66,400,000
Del inmueble						111.69	78.18		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,100,000	\$248,966	1.0	1.0	1.00	\$248,965.52
2	\$41,250,000	\$294,643	1.0	1.0	1.00	\$294,642.86
3	\$35,984,000	\$257,029	1.0	1.0	1.00	\$257,028.57
4	\$37,000,000	\$268,116	1.0	1.0	1.00	\$268,115.94
				PROMEDIO	\$267,188	
				DESV. STANDAR	\$19,915.68	
				COEF. VARIACION	7.45%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$267,188.00	AREA	111.69	TOTAL	\$29,842,227.72
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$692,000.00	AREA	78.18	TOTAL	\$54,100,560.00
VALOR TOTAL		\$83,942,787.72				

## Observaciones:

Se trata de una vivienda unifamiliar de un piso con área construida de 113.93 m<sup>2</sup> cuenta con dos tipologías constructivas referentes a: Construcción No. 1 vivienda área construida de 93.82 m<sup>2</sup> consta de sala, comedor, cocina, 3 alcobas, baño social y zona de ropa. Construcción No. 2 cubierta en andén (espacio público) con área construida de 20.11 m<sup>2</sup>. En escritura publica No. 2557 del 25 de noviembre de 2014, de la notaría segunda de Neiva describe casa, habitación con sala, comedor, 3 alcobas, cocina, lavadero, salón y no describe área construida o licencia de construcción. Una vez determinada la norma urbanística, el inmueble cuenta con 35.74 m<sup>2</sup>, corresponde 31.37% de áreas fuera de norma con vetustez superior a 5 años, el cual 20.11 m<sup>2</sup> (17.65%) corresponde a cubiertas que afecta zona de espacio público. Para liquidación se otorga valor al área legal por norma urbanística, es decir, de 78.18 m<sup>2</sup>.

## Enlaces:

## DIRECCIÓN:

KR 25 A # 15 SUR - 2 | Loma Linda | Neiva | Huila

## COORDENADAS (DD)

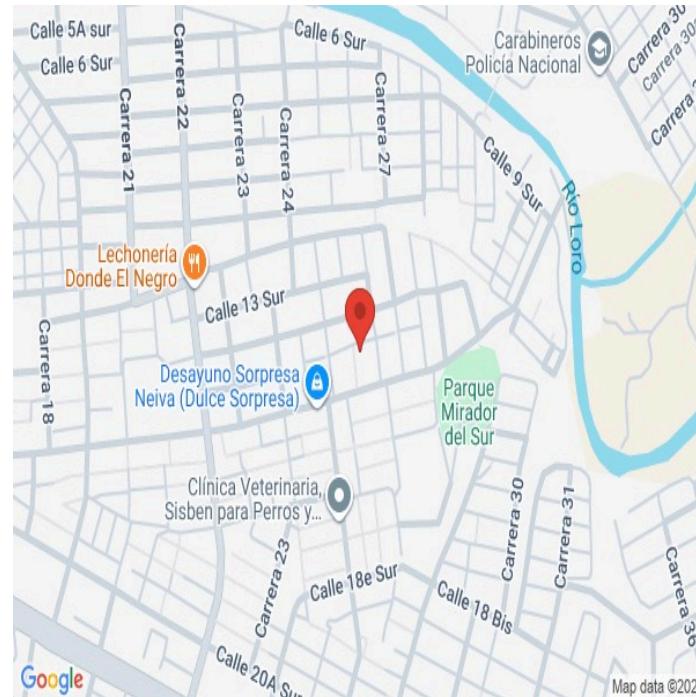
**Latitud:** 2.913640

Longitud:-75.271619

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 54' 49.1034''

Longitud: 75° 16' 17.8284''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Comedor



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



## CRUCE CARTOGRÁFICO

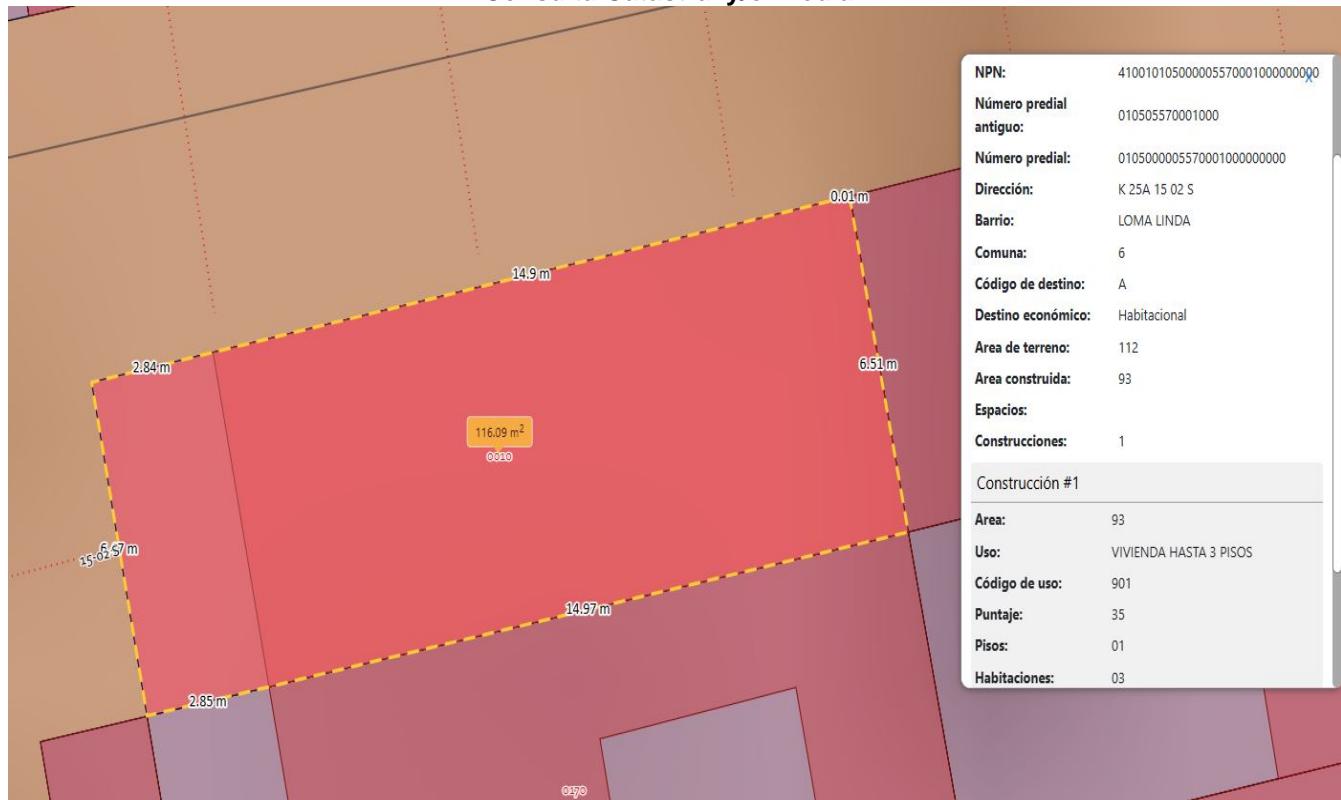
Consulta Catastral y/o Predial

## Información del Predio

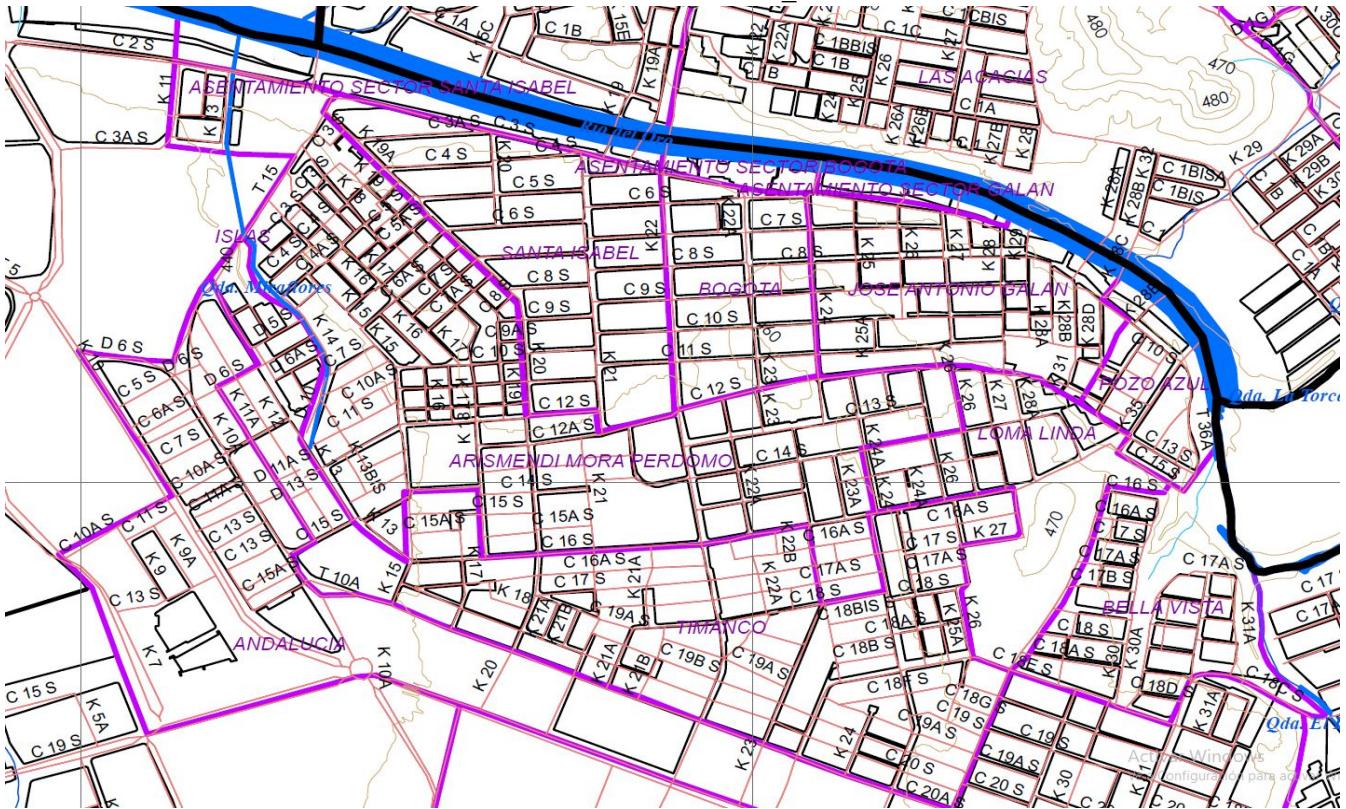
Referencia Catastral:	01050000055700010000000000
Mat. Inmobiliaria:	200-12008
Dirección:	K 25A 15 02 S
Destino:	HABITACIONAL
Tipo:	URBANO
Clase:	
Estrato:	N/A
Propietario:	(*****1097) - RICA*****UERA
A. Terreno:	0 Ha - 112 Mtc.
A. Edificada:	93 Mtc.
Ult. Vigencia:	2025
Ult. Avaluo:	44.278.000

Cerrar

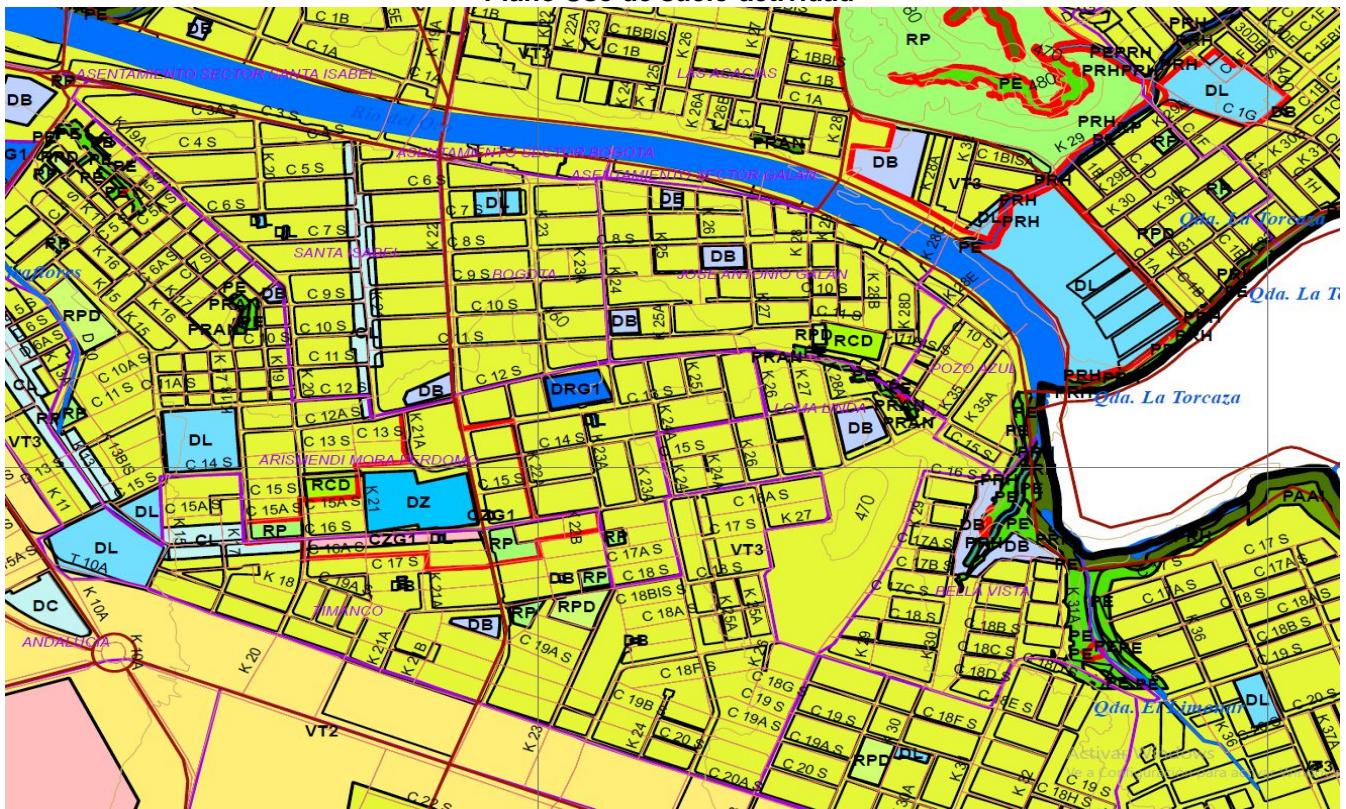
## Consulta Catastral y/o Predial

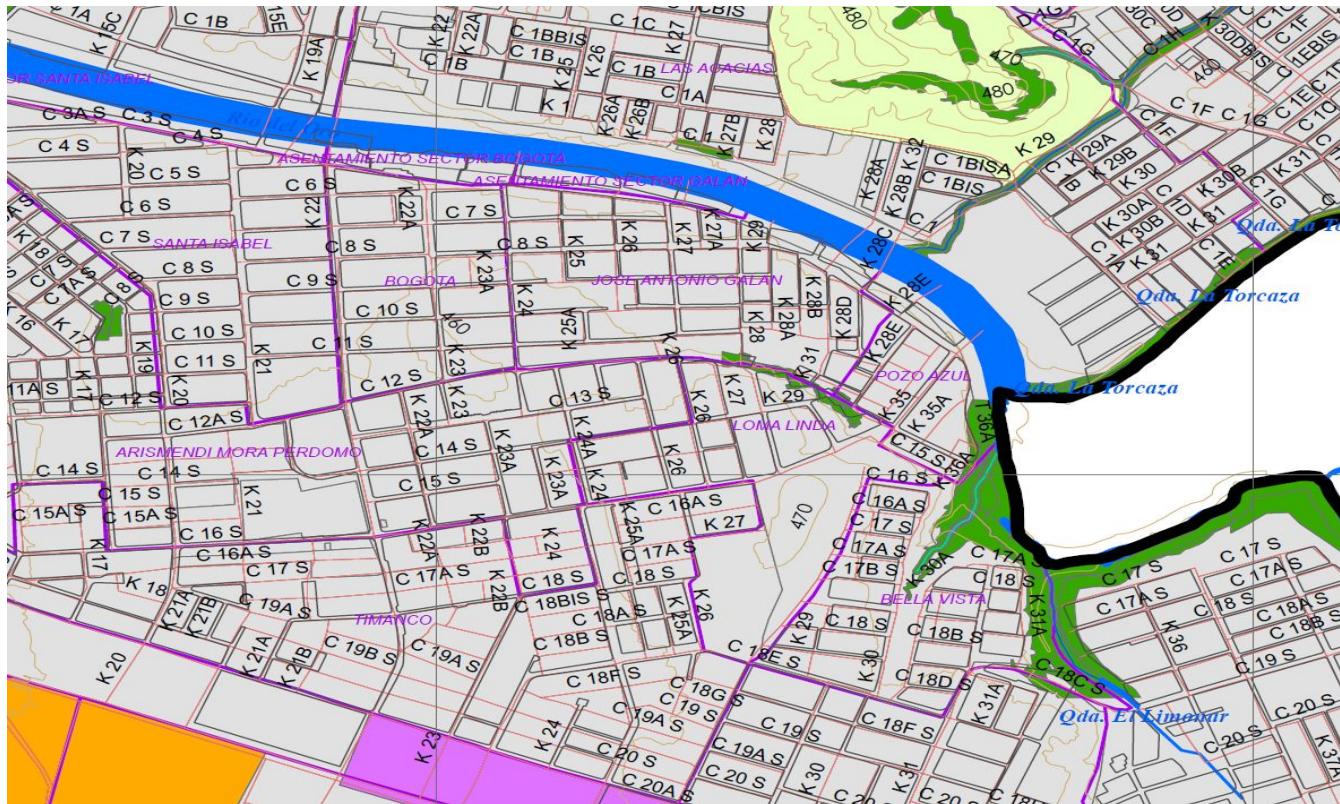


## Plano de Clasificación del suelo\_Urbano-Rural



## Plano Uso de suelo-actividad



**Plano Tratamiento urbanístico****Indices Norma***Concejo de Neiva*

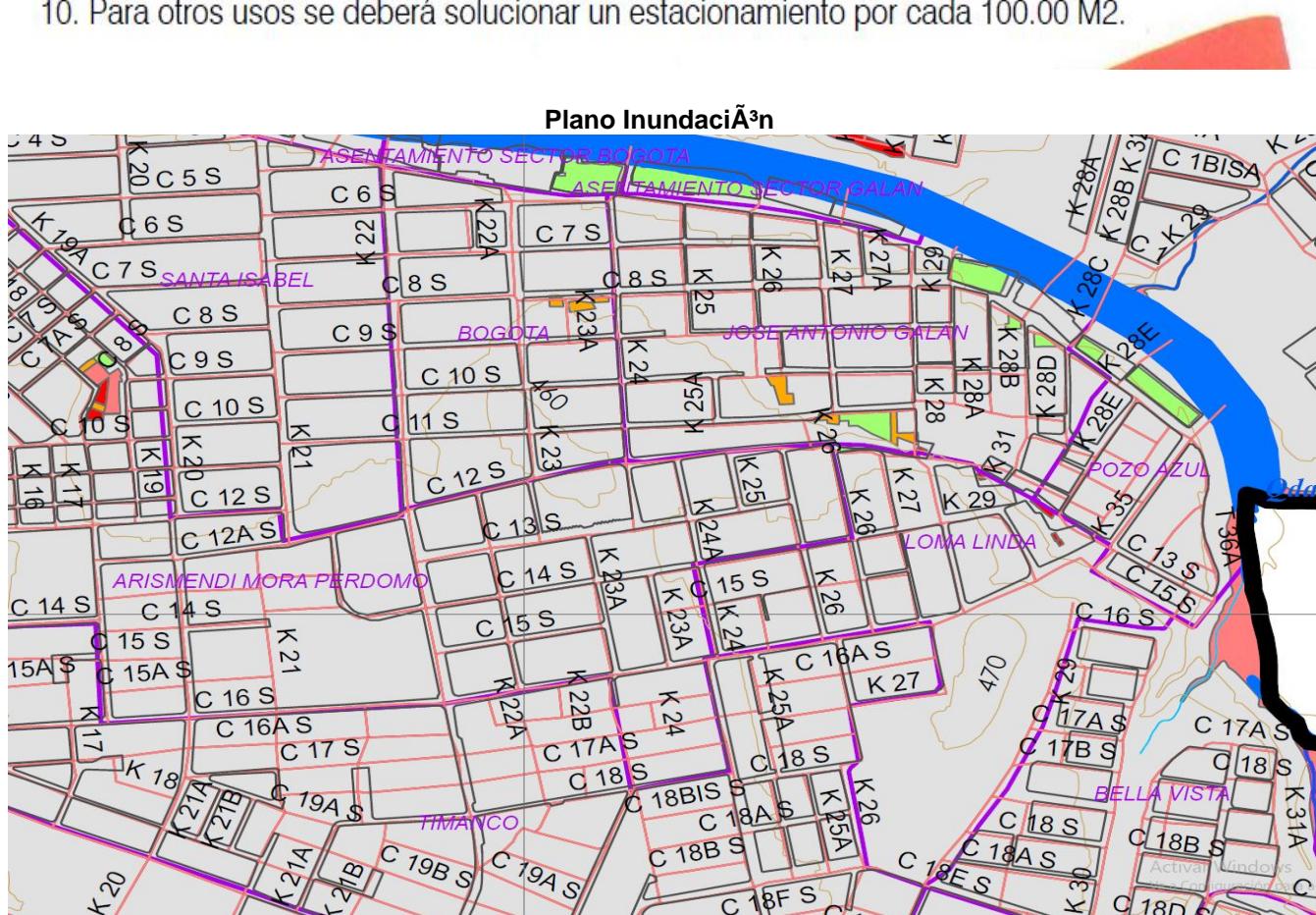
**Continuación Acuerdo número 026 de 2009 "Por medio del cual se revisa y ajusta el Acuerdo N° 016 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva"**

- 
11. Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos tendrán una pendiente máxima del 20% y deberán iniciar de la línea de paramento
  12. Antejardines tendrán un ancho mínimo de 3.50 ML, sus cerramientos deben tener transparencia mínima del 70% del área y altura máxima de 1.80 ML, no se permite utilizar cubiertas de ningún tipo y no podrán ser destinados a establecimientos comerciales.
  13. Los sectores que a la sanción del presente acuerdo tengan establecidos áreas de antejardín, las mismas deberán permanecer y no ser modificadas.

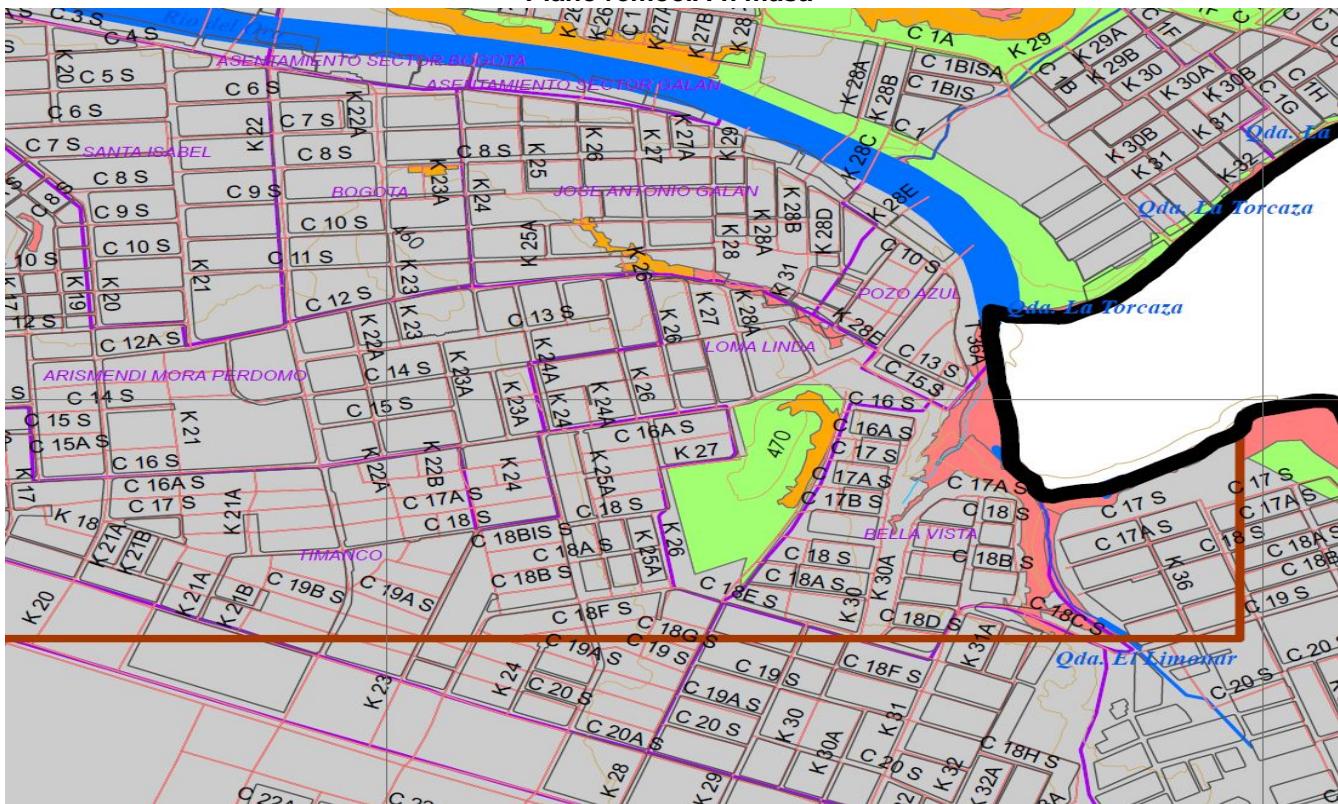
## Indices Norma

## Artículo 492º. Otras Normas Urbanísticas

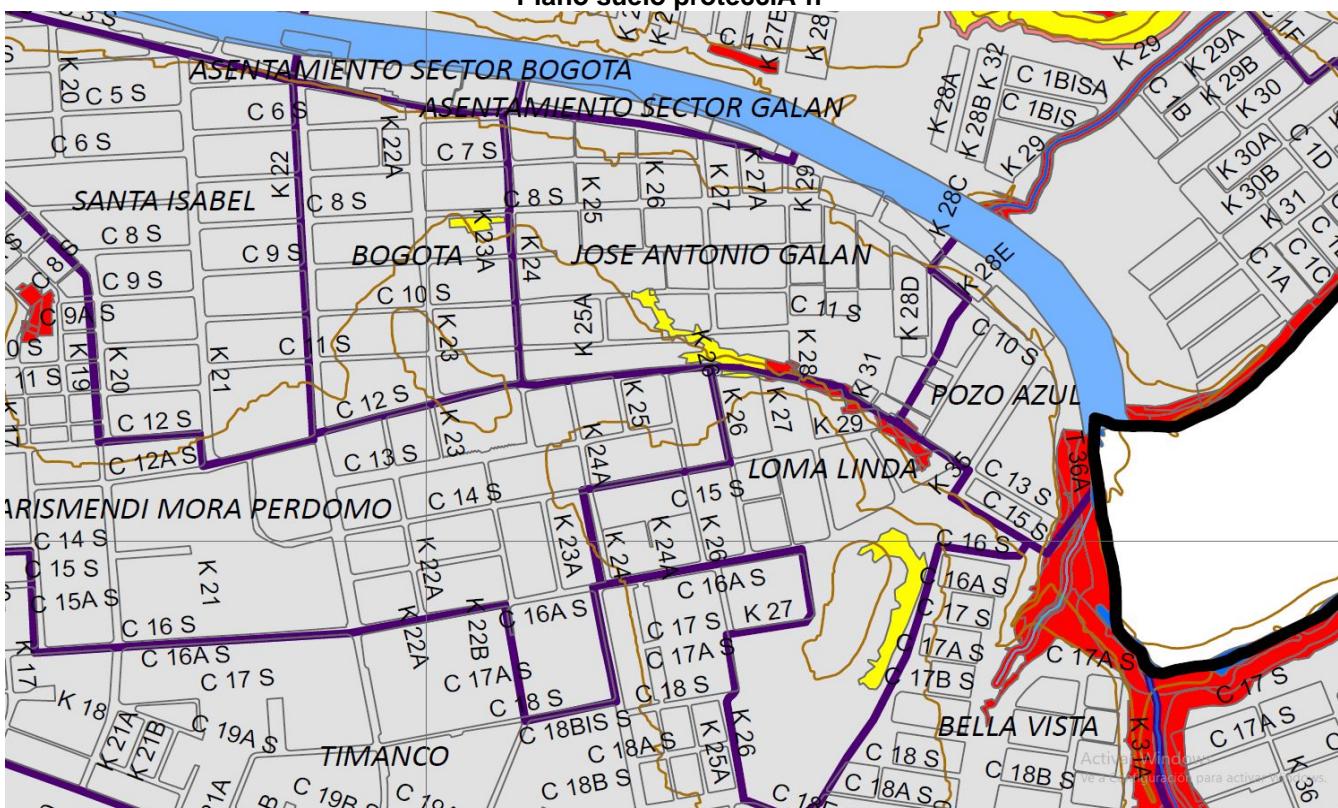
- Índice de ocupación: no mayor a 70 % del área neta edificable
- Aislamientos posteriores para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
- Para alturas de 4 y 5 pisos mínimo 5 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
- Aislamiento lateral de conformidad a las normas de sismo resistencia del año 98.
- Voladizos: se permiten voladizos hasta de 0.80 ML; en áreas desarrolladas las nuevas edificaciones deberán empatar con los paramentos de las edificaciones colindantes.
- No se permiten voladizos sobre vías con anchos inferiores a 6.00 ML
- Patios mínimos:** para edificaciones hasta de 3 pisos el patio mínimo será de 9.00 m<sup>2</sup> con lado menor de 3.00 ML, y para alturas de 4 y 5 pisos área mínima de 16.00 m<sup>2</sup>, con lado menor de 4.00 ML
- Estacionamientos, el tamaño mínimo será de 2.20 ML X 4.50 ML, para conjuntos habitacionales se deberá solucionar mínimo un parqueo o un estacionamiento por cada 3 viviendas para residentes y un estacionamiento por cada 8 viviendas para visitantes
- Los proyectos industriales deberán solucionar al interior de los predios el área necesaria para el estacionamiento de vehículos de carga.
- Para otros usos se deberá solucionar un estacionamiento por cada 100.00 M2.



## Plano remociÃ³n masa



## Plano suelo protección



## Areas o Documentos

### Artículo 383º.- Sistemas de Organización Espacial de Unidades Prediales.

a. **Sistema de Loteo Individual.** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas, vinculadas directamente al espacio público, las cuales se rigen tanto para desarrollo normal como desarrollo progresivo, por las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
Viviendas unifamiliares	72 M <sup>2</sup>	6 metros
Viviendas bifamiliares	105 M <sup>2</sup>	7 metros
Viviendas multifamiliares	252 M <sup>2</sup>	8 metros

La **densidad** e índices de ocupación y construcción para la construcción de Viviendas de Interés Social, adelantadas por gestión de construcción individual, son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas:

- Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:

\* Altura máxima: 3 pisos

\* Iluminación y ventilación: Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6 m<sup>2</sup> y lado menor de 2 metros.

- Normas para vivienda multifamiliar:

\* Altura máxima: Se definirá en la ficha normativa de acuerdo al estudio de cono de aproximación aprobado por la Aeronáutica Civil.

\* Aislamiento posterior: 3.00 metros a partir del nivel de la primera placa o entrepiso.

\* Localización: únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor a 16 metros.

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1075234350**



PIN de Validación: b1690a52

<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) JUAN PAULO REVELO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075239920, se encuentra inscrit(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1075239920.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN PAULO REVELO CUENCA se encuentra **Activov** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
18 Oct 2022Régimen  
Régimen Académico**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018Régimen  
Régimen de TransiciónFecha de actualización  
18 Oct 2022Régimen  
Régimen Académico**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1690a52

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

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022Régimen  
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  
25 Oct 2022Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1690a52



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Joyería, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022

Régimen  
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  
25 Oct 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1690a52



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



#### 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  
25 Oct 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022

Régimen  
Régimen Académico

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 Rurales con el Código RUR-0575, 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0840, 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: CARRERA 33 # 8 - 123

Teléfono: 3183660684

Correo Electrónico: p.revelo13@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) JUAN PAULO REVELO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075239920.

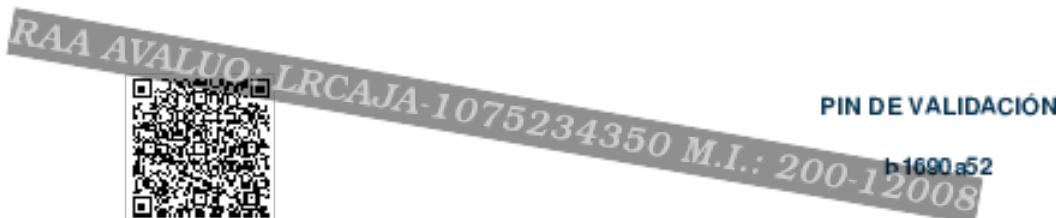


PIN de Validación: b1690a52



El(la) señor(a) JUAN PAULO REVELO CUENCA se encuentra al dia 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 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.



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 un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



ⓘ Pago con QR



ⓘ Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
**Los Rosales Const In**

¿Cuánto?  
**\$ 300.000,00**

Fecha  
**15 de septiembre de 2025 a las 03:36 p. m.**

Referencia  
**M14138910**



ARCHIVO: LRCAJA-1075234350

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1075234350
	<b>Hash documento:</b>	b514219ce5
	<b>Fecha creación:</b>	2025-09-22 16:47:24

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN PAULO REVELO CUENCA Documento: 1075239920 Firmado en AvalSign. Token: 198201	
<p><b>Puntos:</b> Email: p.revelo13@gmail.com Celular: 3183660684 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.235.171.222   2025-09-22 08:53:00</p>	

Gestionado por [avalsign.com](#)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

