



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	18/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 25 A # 15 SUR - 2	
Barrio	Loma Linda	
Ciudad	Neiva	
Departamento	Huila	
Propietario	TRUJILLO MOSQUERA RICARDO ALONSO	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: FRANCISCO JAVIER TRUJILLO MOSQUERA

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 **TRUJILLO MOSQUERA RICARDO ALONSO** ubicado en la KR 25 A # 15 SUR - 2 Loma Linda, de la ciudad de Neiva.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$83,921,790 pesos m/cte (Ochenta y tres millones novecientos veintiún mil setecientos noventa).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

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

Perito actuante



JUAN PAULO REVELO CUENCA

RAANro: AVAL-1075239920 C.C: 1075239920

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-09-22 08:53:00

**VALORES/TIPO DE AREA****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	83,921,790.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	83,921,790
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-10752 34350	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	FRANCISCO JAVIER TRUJILLO MOSQUERA				
<b>Tipo identificación</b>	0	<b>Documento</b>	1075234350	<b>Teléfono</b>	3218253667
<b>Email</b>	javi19_08@hotmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	TRUJILLO MOSQUERA RICARDO ALONSO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1075221097	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 25 A # 15 SUR - 2				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Neiva	<b>Departamento</b>	Huila	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Loma Linda	<b>Ubicación</b>	Terreno Â– Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interés Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>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 izquierda.</p> <p>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 ropas, 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</p>				

cemento esmaltado, zócalos en cerámica y división en baño con cortina.

Inmueble usado cuenta con la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de agua, energía y gas con sus respectivos contadores.

El sector de la localización se encuentra completamente consolidado, razón por la cual en el momento no se observan proyectos en construcción.

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<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; 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>			
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6.275	
<b>Fondo</b>	17.80	<b>Relación frente fondo</b>	0.3525	
<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			
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.			
<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>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 026 de 2009
<b>Area Del Lote</b>	111.69
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Levemente inclinada
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Todos los usos que no se encuentran dentro de principal , compatible y condicionados.
<b>Tratamiento</b>	Consolidado
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No aplica
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.7
<b>Indice DeContrucion</b>	0.7
<b>Antejardin</b>	Resultante: 2.85 ML
<b>AislamientoPosterior</b>	3.0 ML aplica a partir del segundo piso.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No aplica.
<b>Altura Permitida</b>	1 piso.
<b>Densidad</b>	Sin información
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Sin riesgo y amenaza de inundación.
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Sin riesgo y amenaza de remoción en masa.
<b>Suelos De Proteccion</b>	Sin restricción ambiental.
<b>Patrimonio</b>	No aplica.
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	De acuerdo a la norma vigente acuerdo no 026 de 2009, por el cual se revisa y ajusta el acuerdo número 016 de 2000, que adopta el plan de

ordenamiento territorial de Neiva, el predio está dentro de la distribución política administrativa de Arismendi Mora, comuna 6, UGL de Santa Isabel UPZ Rio del Oro, zona de amenaza nula, sin riesgo aparente, zonificación ambiental sin restricción, zona de tratamiento consolidado y uso de suelo VT3, tradicional tipo 3. Ficha normativa UPZ Rio del Oro – Comuna 6 – PNO07.

El área de terreno se tomo de la información registrada en certificado de libertad y tradición No. 200-12008 del 15 de septiembre de 2025 y concuerda con la registrada en escritura publica No. 2557 del 25 de noviembre de 2014 de la notaría segunda de Neiva de 111.69 m<sup>2</sup> y no concuerda con la evidenciada en campo de 197.0 m<sup>2</sup>, el predio esta realizando el aprovechamiento con cerramiento en reja del anden con área de 85.30 m<sup>2</sup>, en el sector se observa viviendas con similares condiciones.

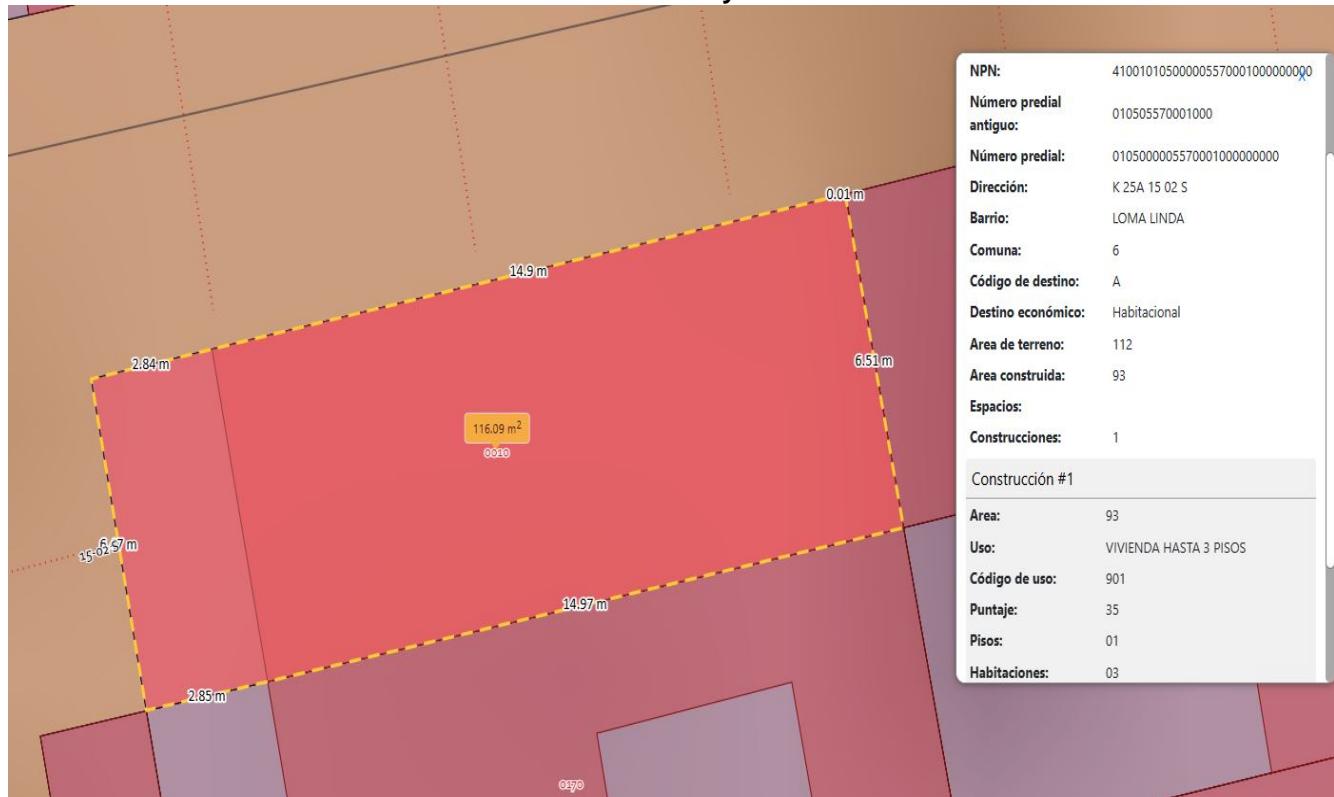
El predio cuenta con área construida en muros de 93.82 m<sup>2</sup> corresponde a vivienda construida dentro del lote del predio objeto de avalúo y con cubiertas de 20.11 m<sup>2</sup> construida sobre anden de espacio público.

**Consulta Catastral y/o Predial**  
**Información del Predio**

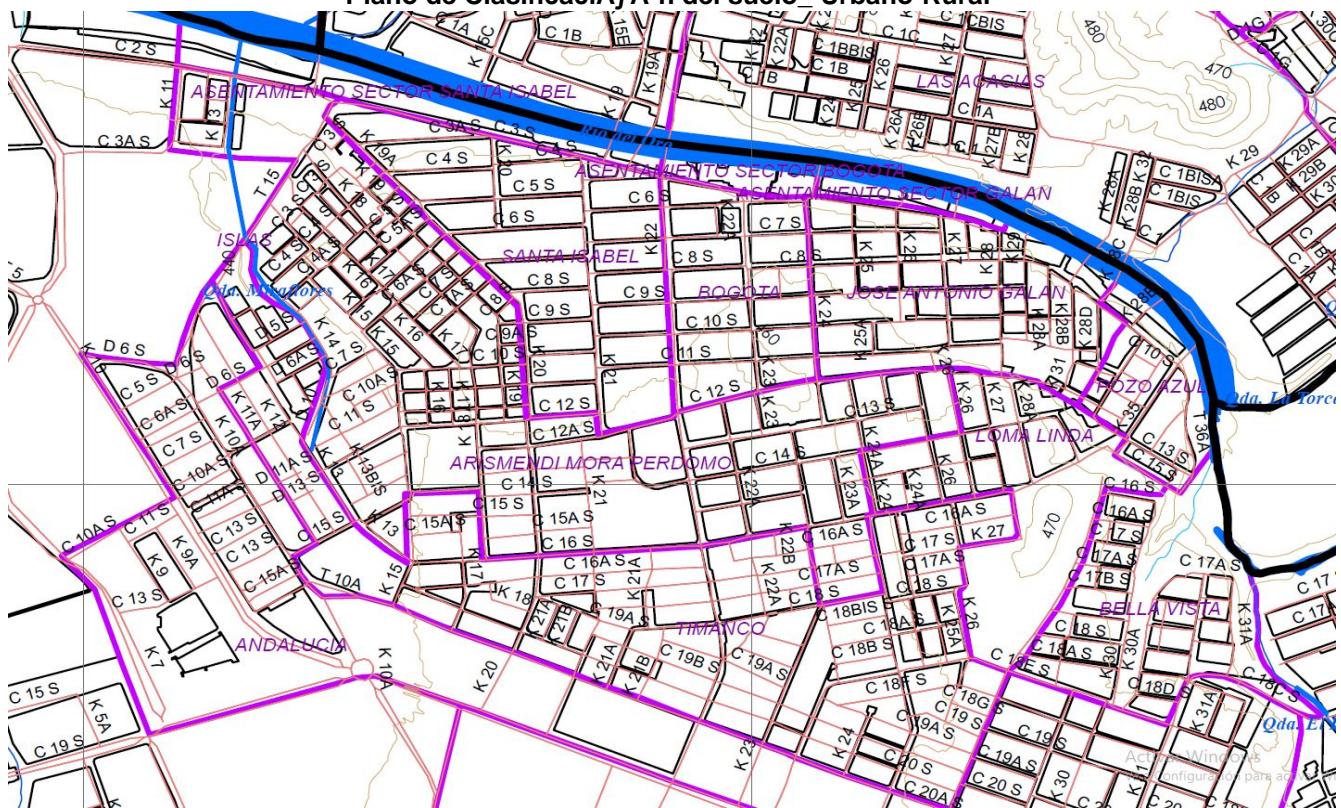
**Referencia Catastral:** 01050000055700010000000000  
**Mat. Inmobiliaria:** 200-12008  
**Dirección:** K 25A 15 02 S  
**Destino:** HABITACIONAL  
**Tipo:** URBANO  
**Clase:**  
**Estrato:** N/A  
**Propietario:** (\*\*\*\*\*1097) - RICA\*\*\*\*\*UERA  
**A. Terreno:** 0 Ha - 112 Mtc.  
**A. Edificada:**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

Cerrar

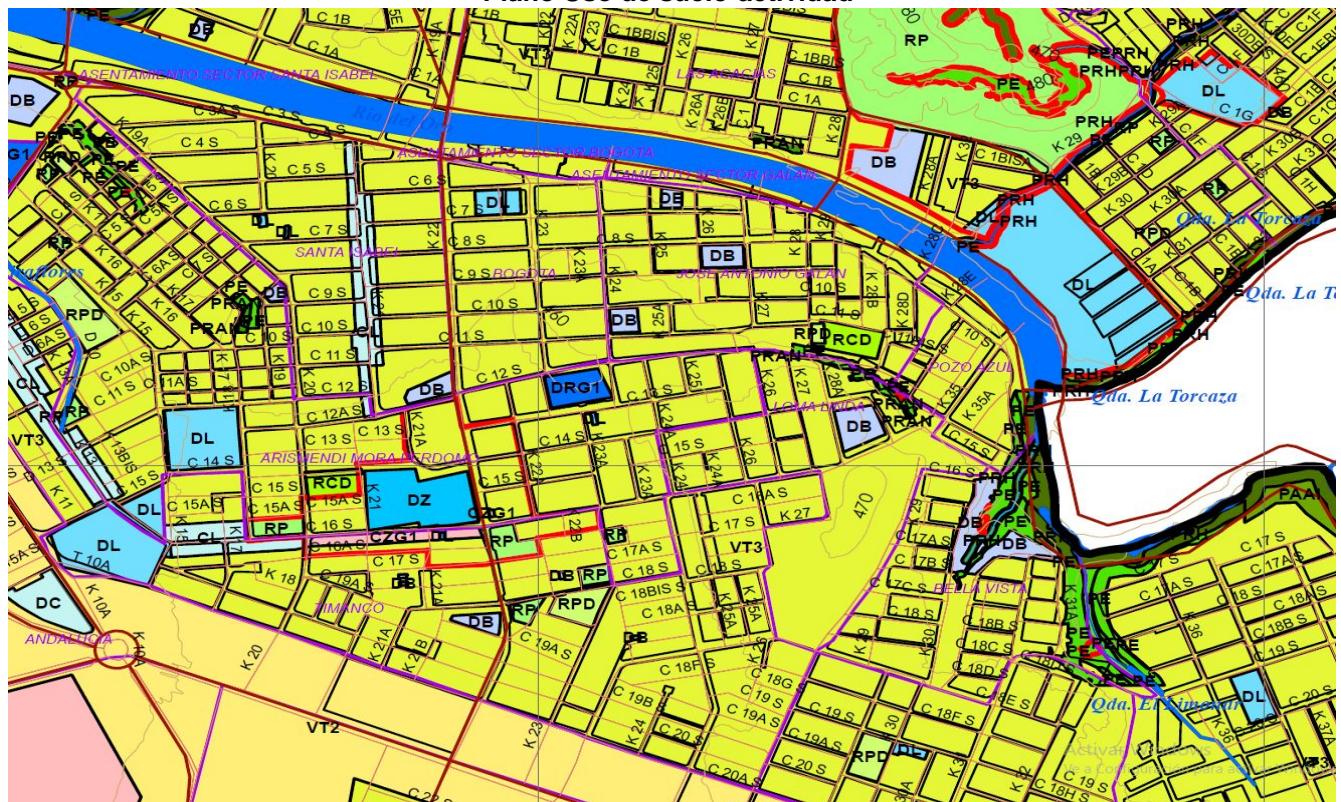
**Consulta Catastral y/o Predial**



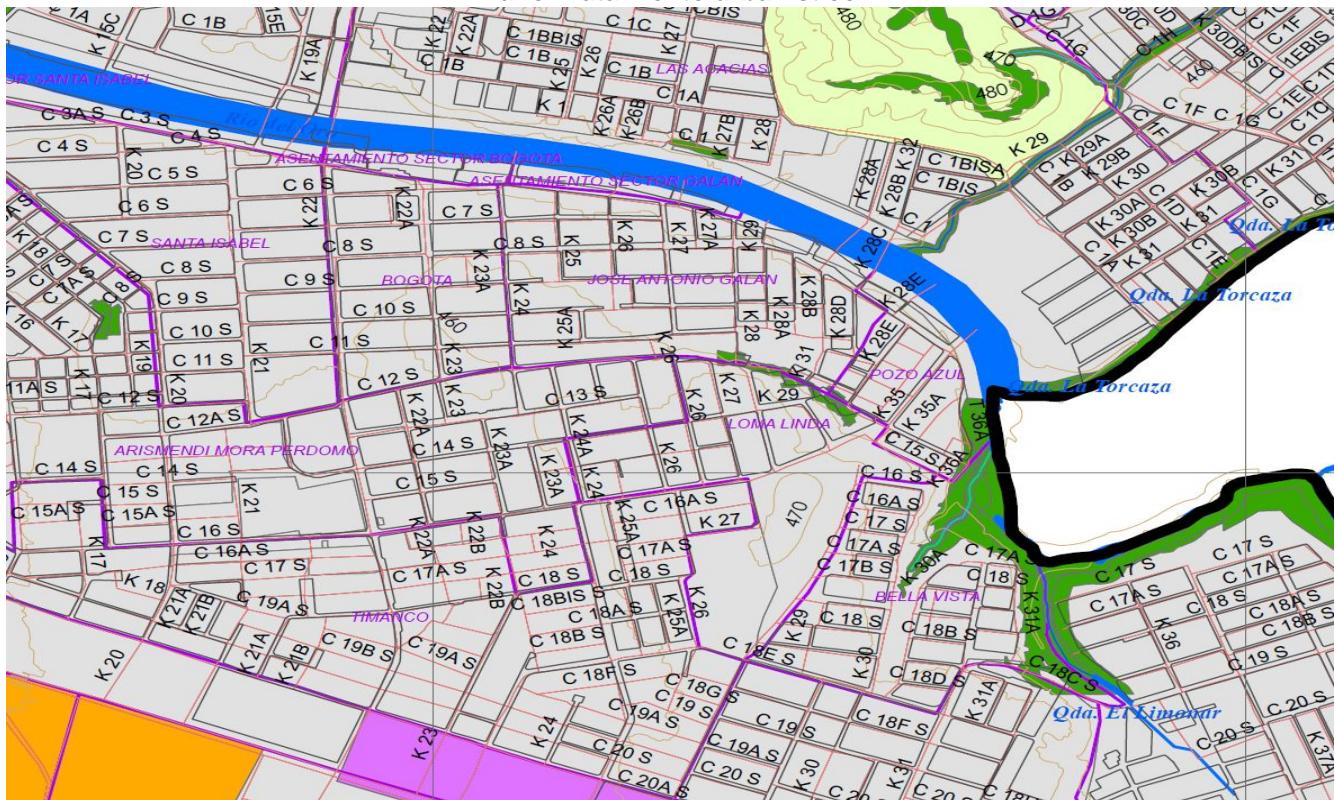
**Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural**



## **Plano Uso de suelo-actividad**



### Plano Tratamiento urbanístico



### Indices Norma

### Concejo de Neiva

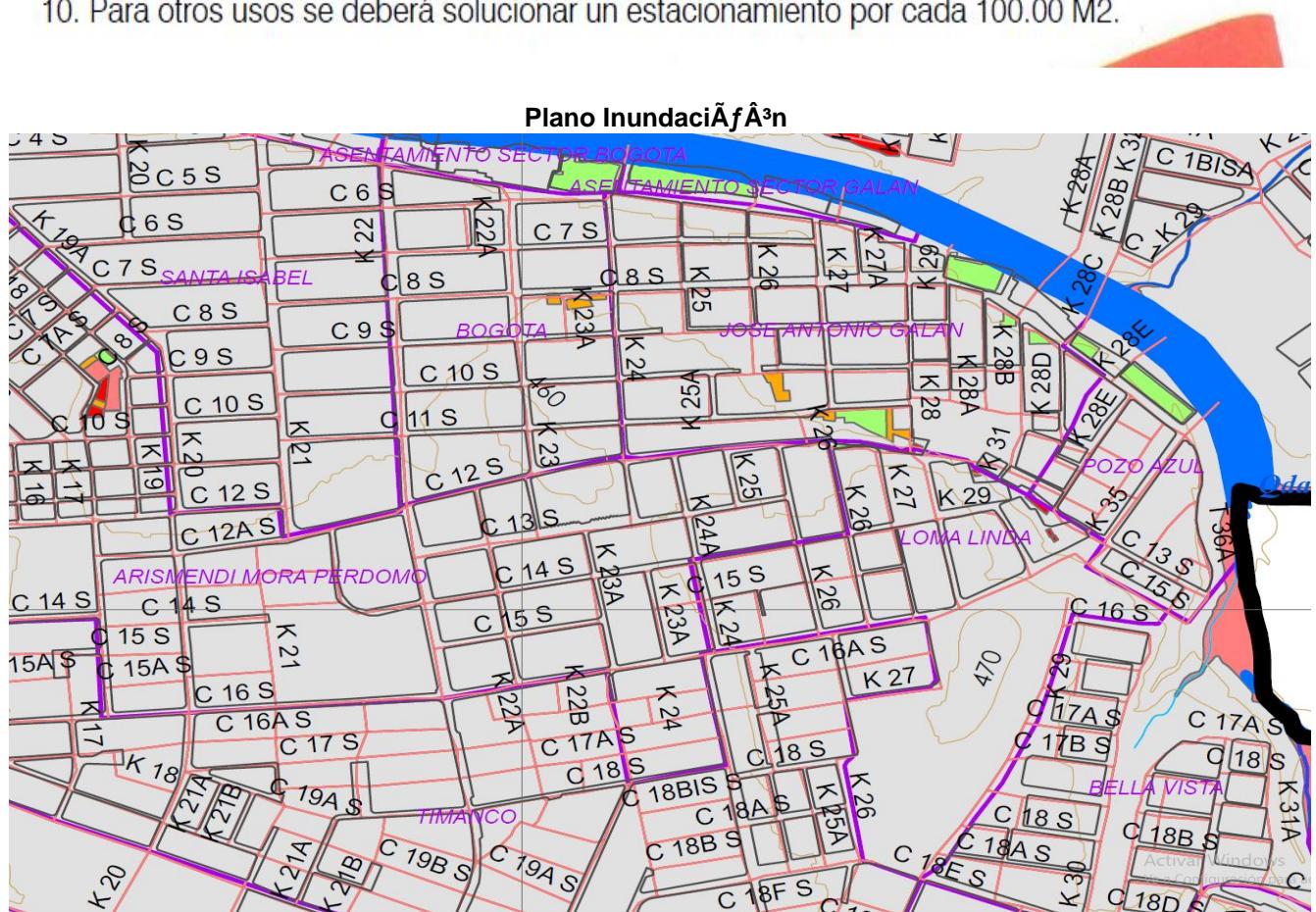
*Continuación Acuerdo número 026 de 2009 "Por medio del cual se revisa y ajusta el Acuerdo Nº 016 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva"*

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 mínimo 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.

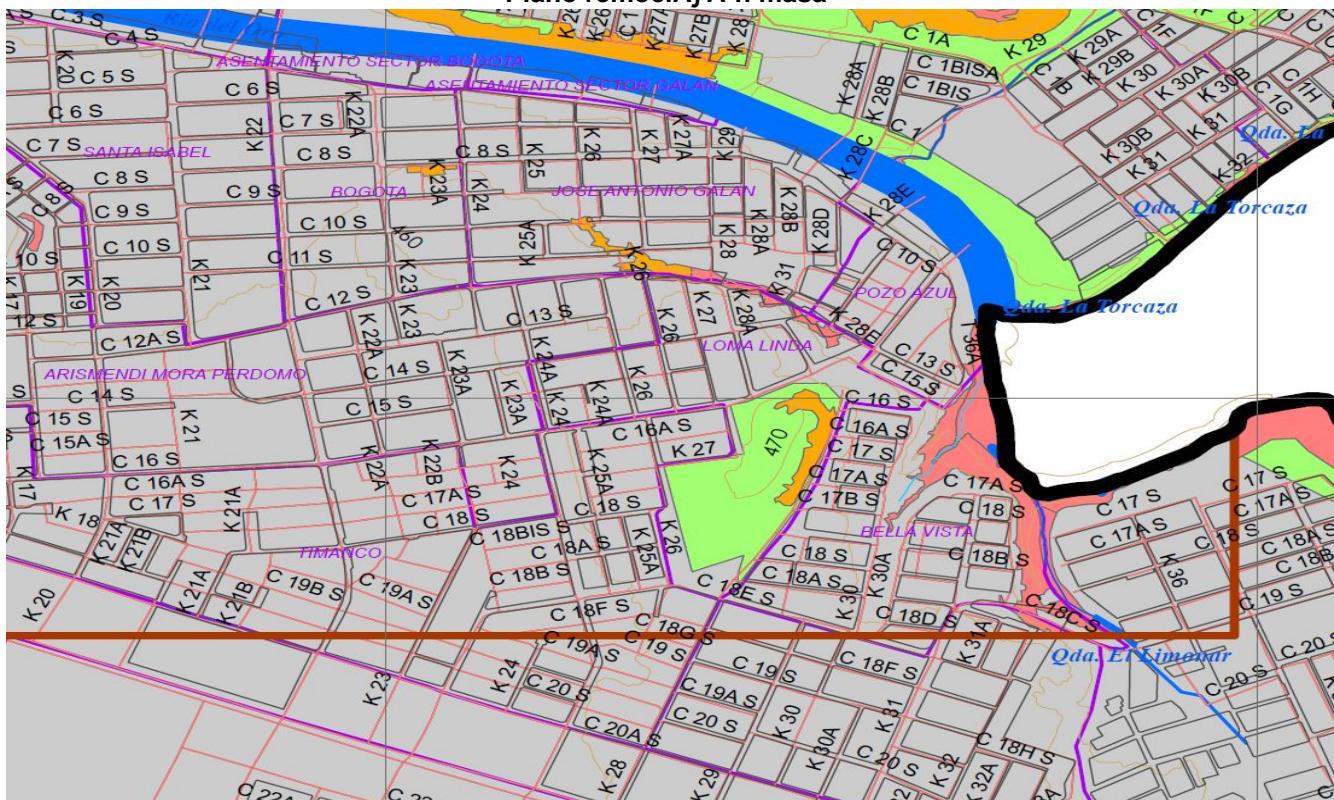
## Indices Norma

## Artículo 492º. Otras Normas Urbanísticas

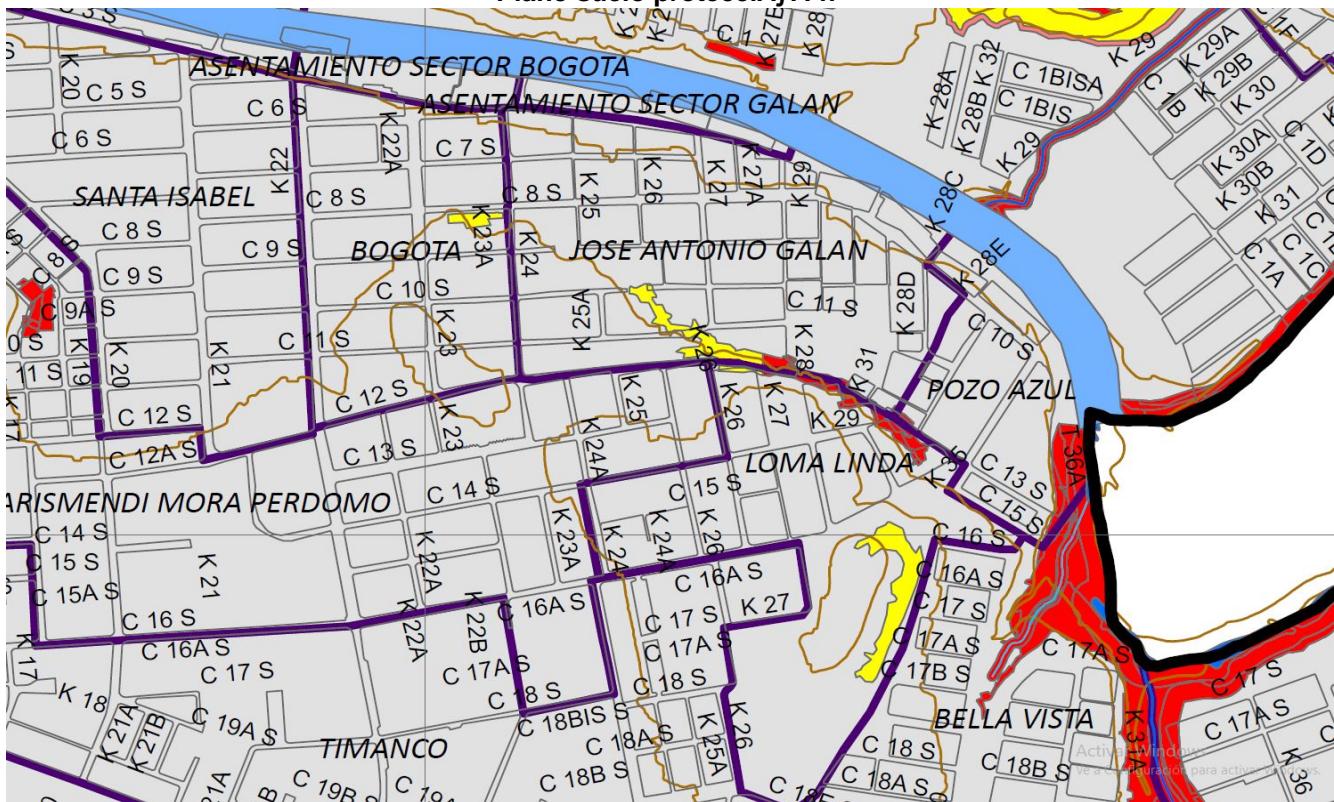
1. Índice de ocupación: no mayor a 70 % del área neta edificable
2. Aislamientos posteriores para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
3. Para alturas de 4 y 5 pisos mínimo 5 ML en todo el ancho del predio a partir del 2 piso.
4. Aislamiento lateral de conformidad a las normas de sismo resistencia del año 98.
5. Voladizos: se permiten voladizos hasta de 0.80 ML; en áreas desarrolladas las nuevas edificaciones deberán empatar con los paramentos de las edificaciones colindantes.
6. No se permiten voladizos sobre vías con anchos inferiores a 6.00 ML
7. 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
8. 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
9. Los proyectos industriales deberán solucionar al interior de los predios el área necesaria para el estacionamiento de vehículos de carga.
10. Para otros usos se deberá solucionar un estacionamiento por cada 100.00 M2.



Plano remoción 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.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2557	EscrituraDePropiedad	25/11/2014	Segunda	Neiva

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
200-12008	15/09/2025	41001010500000557000	Casa habitación 1000000000

**Observación**

En certificado de libertad y tradición No. 200-12008 del 15 de septiembre de 2025 después de la anotación No. 023 compraventa, únicamente existe la anotación No. 24 cancelación providencial judicial. No existe limitaciones al dominio actuales.

**Observación**

Dentro de las dependencias del título de escritura pública No. 2557 del 25 de noviembre de 2014 de la notaría segunda de Neiva no registra garajes y depósitos asociados a la vivienda y tampoco dentro de sus dependencias descritas.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO 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**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera

<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>		<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>			
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	Regular
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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.				

<b>Estado de la conservación</b>	Regular	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	No aplica
<b>Año construcción</b>	1979	<b>Edad Inmueble</b>	46	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia const.</b>	No suministra				
<b>Observación</b>	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.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

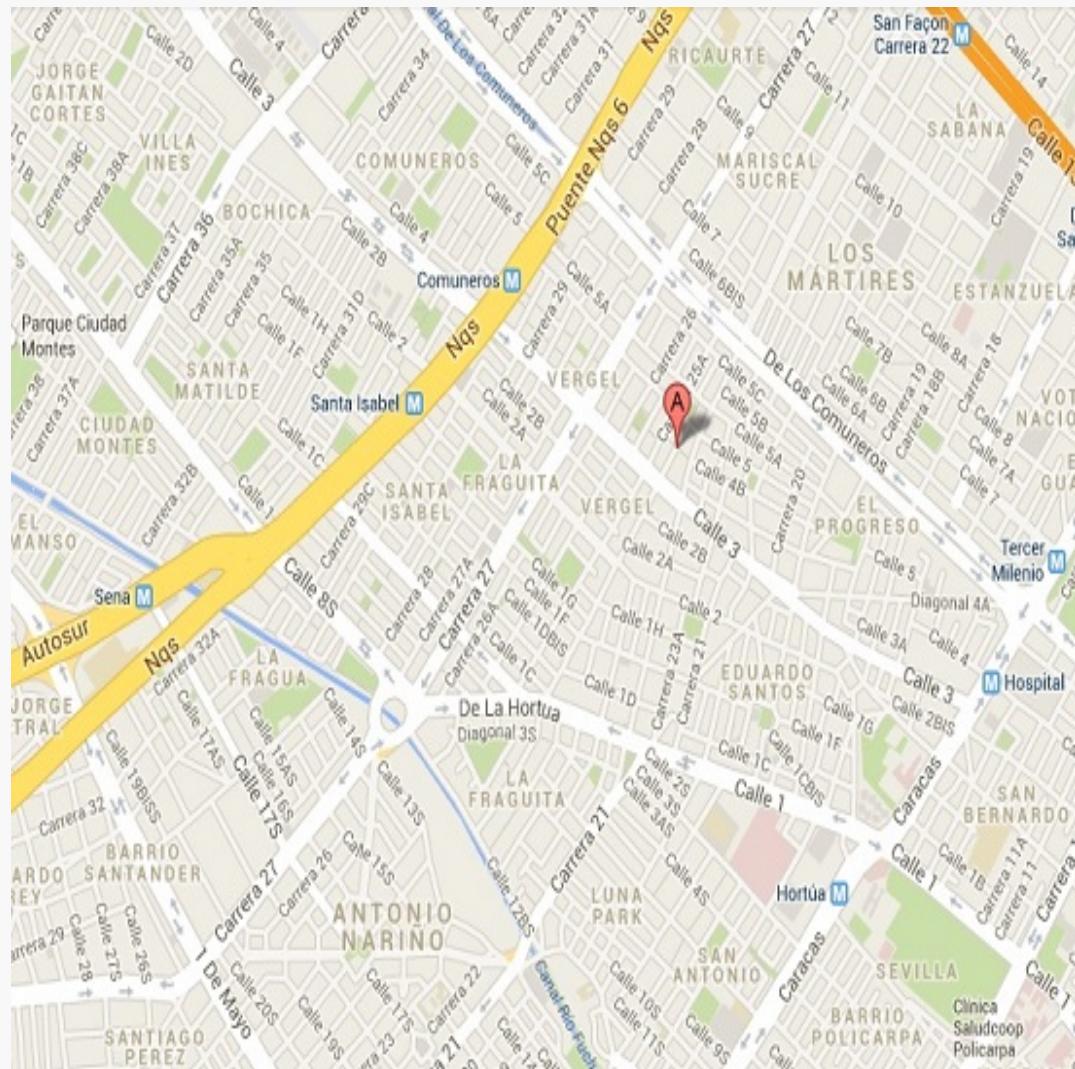
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Regular

Observación	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.
-------------	---

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 2.913640  
GEOGRAFICAS : 2° 54' 49.1034''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.271619  
GEOGRAFICAS : 75° 16' 17.8284''

#	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
<b>Del inmueble</b>					<b>111.69</b>	<b>78.18</b>			

#	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 m2 cuenta con dos tipologías constructivas referentes a: Construcción No. 1 vivienda área construida de 93.82 m2 consta de sala, comedor, cocina, 3 alcobas, baño social y zona de ropas. Construcción No. 2 cubierta en anden (espacio público) con área construida de 20.11 m2. 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:**

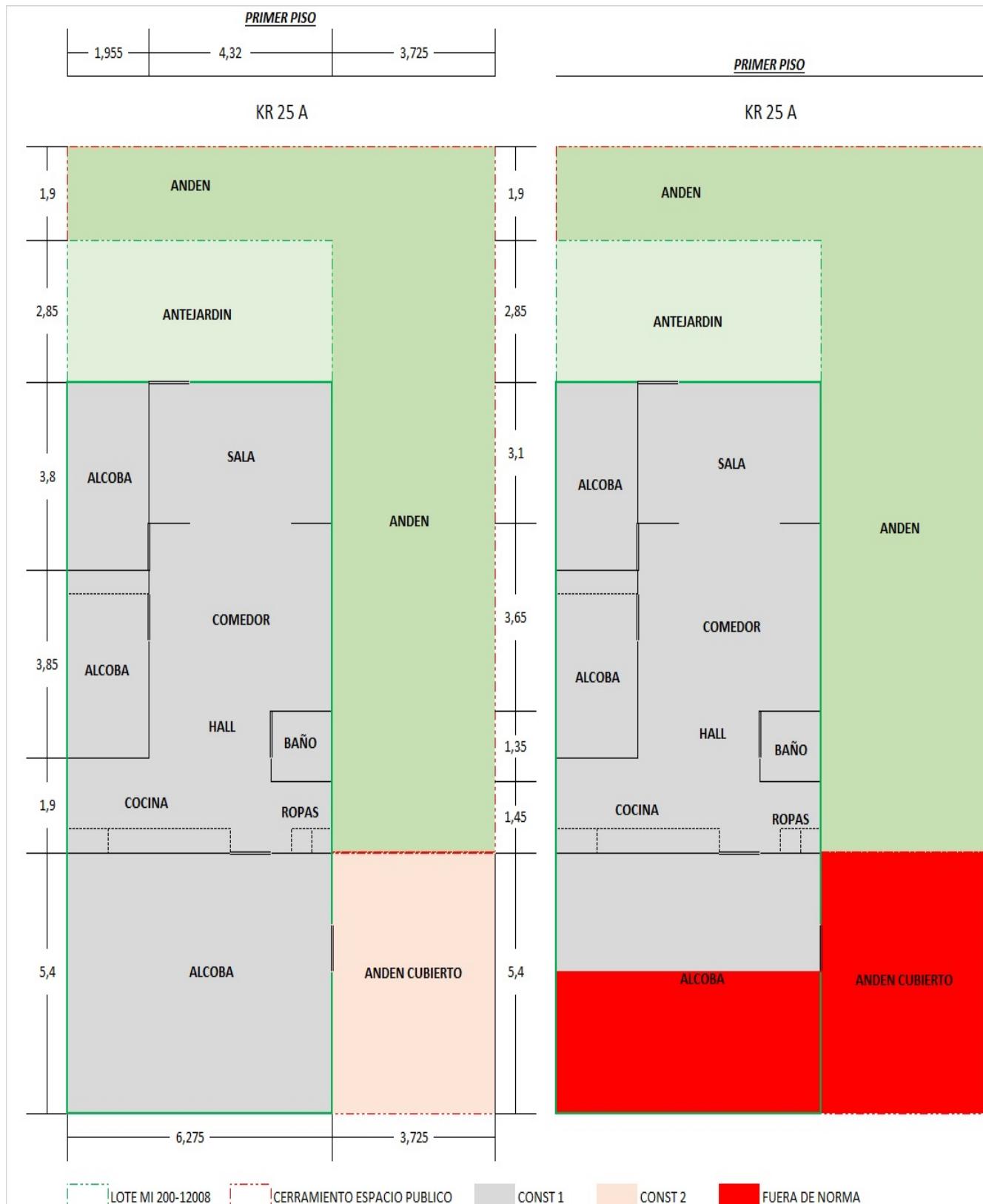
1.-SN

2.-SN

3.-SN

4.-SN

Plano



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



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Detalle de acabados



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



**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.

**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.

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 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-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 inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1075239920.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN PAULO REVELO CUENCA 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  
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 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2022

Régimen  
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 2022

Régimen  
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 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1690a52



#### 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 Arte, Joyería, 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 hereditarios 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.

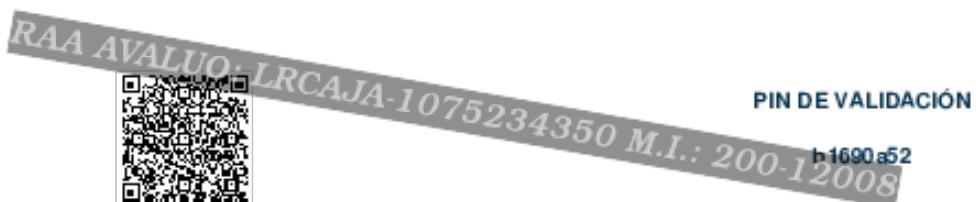


PIN de Validación: b1690a52



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



④ 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**