



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-80214402**
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>CLIENTE</b>	DARIO GUSTAVCO CASTELLANOS
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	80214402
<b>DIRECCIÓN</b>	CALLE 46 SUR 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 33 MANZANA C ETAPA II
<b>SECTOR</b>	Urbano <b>Estrato 3</b>
<b>BARRIO</b>	VEREDA EL CAGUAN
<b>CIUDAD</b>	Neiva
<b>DEPARTAMENTO</b>	Huila
<b>PROPOSITO</b>	<b>Modelo 8-14</b>
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial
<b>VALUADOR</b>	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1015433632

**ANTECEDENTES**

<b>FECHA VISITA</b>	12/01/2023
<b>FECHA INFORME</b>	18/01/2023
<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>EDAD (AÑOS)</b>	1 años
<b>REMODELADO</b>	
<b>OCUPANTE</b>	Desocupado
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Casa
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	DARIO GUSTAVO CASTELLANOS ALVARADO				
<b>NUM.</b>	3550 Escritura De	<b>NOTARIA</b>	1	<b>FECHA</b>	21/10/2022
<b>ESCRITURA</b>	Propiedad				
<b>CIUDAD</b>	Neiva	<b>DEPTO</b>	Huila		
<b>ESCRITURA</b>					
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	0002000000111530000000000				
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	S/I				
<b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO				
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>	110000	<b>VRxM2</b>	1319.42
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	0.33				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
CASA 33 MZ C ET 2	200-275947

**OBSERVACIONES GENERALES**

CALLE 46 SUR 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 33 MANZANA C ETAPA II, El parqueadero hace parte integral del inmueble.  
 El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama dela ingeniería civil o la arquitectura.

**ACABADOS**

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

**DEPENDENCIAS**


Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Ginmnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 136,404,574.95**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 109,123,660.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**NOMBRES Y FIRMAS**
  
**CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO**  
 Perito Actuante  
 C.C: 1015433632  
 RAA: AVAL-1015433632

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**
**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	294
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	92.83	AREA	M2	83.37
AREA PRIVADA	M2	83.37	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	9.771.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	83.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	83.37

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 46 SUR 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 33 MANZANA C ETAPA II | VEREDA EL CAGUAN | Neiva | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 915, fecha: 07/07/2020, Notaría: PRIMERA y ciudad: neiva.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	100-200
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	NO

**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	Nueva
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	95
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 46 SUR 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 33 MANZANA C ETAPA II

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja plastica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

**Comentarios de estructura**

Inmueble correspondiente a una casa Nueva desarrollada en dos pisos de altura medianera y localización interior, con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural, adecuada distribución de espacios y buena categoría de acabados interiores, el cual presenta una apropiada dotación de servicios y dependencias comunales.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 33 MZ C ET 2	83.37	M2	\$1,636,135.00	100.00%	\$136,404,574.95
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$136,404,574.95</b>

Valor en letras

Ciento treinta y seis millones cuatrocientos cuatro mil quinientos setenta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$136,404,574.95**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

Construcciones de similar tipología, y remodelaciones.

### SALVEDADES

CALLE 46 SUR 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 33 MANZANA C ETAPA II, El parqueadero hace parte integral del inmueble. **El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble cuenta con limitación al dominio por constitución de patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar en sus anotaciones 5 y 6 del certificado de tradición y libertad bajo escritura número 3550 con fecha del 21-10-2022 otorgada por la notaria primera del círculo notarial de Neiva.

El parqueadero hace parte integral del inmueble.

En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda Multifamiliar, Bifamiliar y unifamiliar. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan sin acabados en pavimento y en general se encuentran en buen y regular estado, en cuanto a las vías principales fuera del conjunto se encuentran en pavimento y en buen estado.

Escritura: 915, Fecha escritura: 07/07/2020, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: neiva, Administración: 110000, Total unidades: 294, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Inmueble correspondiente a una casa Nueva desarrollada en dos pisos de altura medianera y localización interior, con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural, adecuada distribución de espacios y buena categoría de acabados interiores, el cual presenta una apropiada dotación de servicios y dependencias comunales.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en obra gris en buen estado de conservación

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO VALLE DE TURIN	2	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,703,526.60	3104888552
2	CONJUNTO VALLE DE SAN REMO	1	\$135,000,000	1	\$135,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,619,287.51	(312) 379 11 31
3	CONJUNTO VALLE DE SAN REMO	1	\$135,000,000	1	\$135,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,619,287.51	(312) 379 11 31
4	CONJUNTO VALLE DE SAN REMO	1	\$135,000,000	1	\$135,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,619,287.51	(312) 379 11 31
5	CONJUNTO VALLE DE SAN REMO	1	\$135,000,000	1	\$135,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,619,287.51	6088653544
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	92.54	83.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,703,526.60
2	1	92.83	83.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,619,287.51
3	1	92.83	83.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,619,287.51
4	1	92.83	83.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,619,287.51
5	1	92.83	83.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,619,287.51
	1 años									
									PROMEDIO	\$1,636,135.33
									DESV. STANDAR	\$37,672.87
									COEF. VARIACION	2.30%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,673,808.19	TOTAL	\$139,545,389.16
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,598,462.46	TOTAL	\$133,263,815.43
VALOR TOTAL	\$136,404,574.95			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://felixtruillcfalla.com/detalle-inmueble/?id=459-6520>

2.-<https://www.construespacios.com/san-remo.php>

3.-<https://www.construespacios.com/san-remo.php>

4.-<https://www.construespacios.com/san-remo.php>

5.-Constructora

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 46 SUR 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 33 MANZANA C ETAPA II | VEREDA EL CAGUAN | Neiva | Huila

### COORDENADAS (DD)

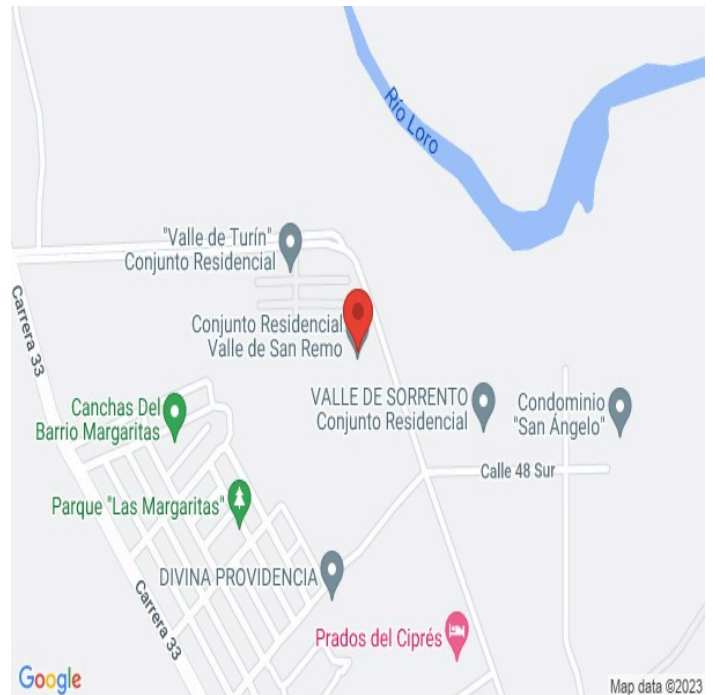
**Latitud:** 2.891814

**Longitud:** -75.253543

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 53' 30.5304''

**Longitud:** 75° 15' 12.7542''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



entorno exterior



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



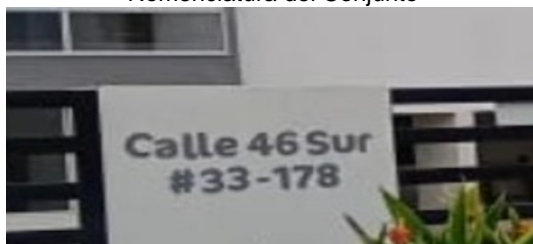
Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Zona de Ropas



Escalera



Habitación Principal



vestier privado



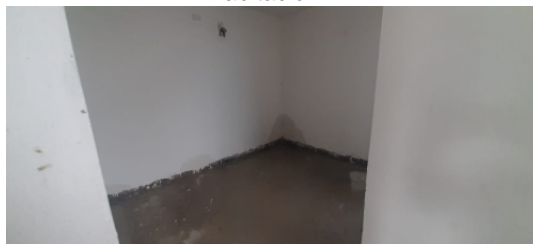
Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



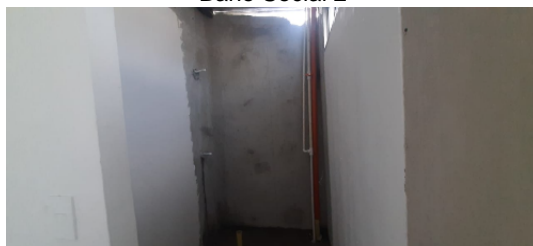
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Garaje



Garaje



## 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** a-) **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. ----- b-) **Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** a-) **Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** a-) **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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- b-) **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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-80214402**



PIN de Validación: b8810b00



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, 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-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b8810b00



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b8810b00



## 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  
**11 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  
**11 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co

## TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: b8810b00



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	03 Mayo 2019

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.**

**El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b8810b00**

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 nueve (09) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE NEIVA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2022-200-1-128027

**Nro Matrícula: 200-275947**

Impreso el 24 de Noviembre de 2022 a las 02:15:46 pm

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 200 NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: EL CAGUAN

FECHA APERTURA: 30/07/2020 RADICACION: 2020-200-6-7054 CON: ESCRITURA DE 07/07/2020

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CASA 33 MANZANA C ETAPA II CON AREA DE 92,83 M2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.33% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 915, 2020/07/07, NOTARIA PRIMERA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

**AREA:**

AREA PRIVADA: -- AREA CONSTRUIDA:

**COEFICIENTE**

**COMPLEMENTACIÓN:**

-- ESCRITURA 915 DEL 7/7/2020 NOTARIA PRIMERA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 22/7/2020 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT 805012921-0, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-275800.-- ESCRITURA 2363 DEL 6/12/2019 NOTARIA PRIMERA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 10/12/2019 POR MODO DE ADQUISICION DE: YEJIEL S.A.S., A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT 805012921-0, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259333.-- ESCRITURA 1080 DEL 18/5/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 15/6/2017 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S., DE: YEJIEL S.A.S., A: YEJIEL S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259333.-- ESCRITURA 1080 DEL 18/5/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 15/6/2017 POR DESENGLOBE A: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S., A: YEJIEL S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259333.-- ESCRITURA 0191 DEL 7/2/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUGA REGISTRADA EL 20/3/2013 POR COMPRAVENTA DE: JESUS MARIA ARANGO MEJIA, A: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S., A: YEJIEL S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-218246.-- ESCRITURA 1781 DEL 10/8/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 13/8/2012 POR DESENGLOBE A: JESUS MARIA ARANGO MEJIA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-218246.-- ESCRITURA 1.192 DEL 30/4/1992 NOTARIA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 1/7/1992 POR ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD DE: JESUS MARIA ARANGO MEJIA, DE: ROSA VIRGINIA DONOSO DE SANCHEZ, DE: MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO, A: JESUS MARIA ARANGO MEJIA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-89699.-- MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO, ROSA VIRGINIA DONOSO DE SANCHEZ Y JESUS MARIA ARANGO MEJIA, ADQUIRIERON EL DERECHO PARA QUE SE LES ADJUDICARA EN LA PARTICION ANTERIOR, ASI: JESUS MARIA ARANGO MEJIA POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON OFELIA ARANGO DE ARANGO, POR ESCRITURA #3.475 DICIEMBRE 27 DE 1990 NOTARIA 3A. DE NEIVA, INSCRITA FEBRERO 6 DE 1991 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452; POR COMPRA DE UN DERECHO DE CUOTA QUE HABIA HECHO A CECILIA DONOSO DE BELTRAN POR ESCRITURA #817 MARZO 30 DE 1985 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA SEPTIEMBRE 9 DE 1986 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452; MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO Y ROSA VIRGINIA DONOSO DE SANCHEZ ADQUIRIERON JUNTO CON CECILIA DONOSO DE BELTRAN POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DE UN DERECHO DE CUOTA EN EL JUICIO DE SUCESION DE IGNACIO DONOSO MURILLO APROBADA POR SENTENCIA DEL 21 DE FEBRERO DE 1980 PROFERIDO POR EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA, REGISTRADA LA HIJUELA Y SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION NOVIEMBRE 28 DE 1984 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452.- EL CAUSANTE IGNACIO DONOSO HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION JUNTO CON MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO Y ROSA VIRGINIA DONOSO DE SANCHEZ POR COMPRA A BLANCA PERDOMO DE ROSALES POR ESCRITURA #1.591 DICIEMBRE 30 DE 1966 NOTARIA DE GIRARDOT, INSCRITA ENERO 23 DE 1967 EN EL LIBRO 10. TOMO 10. PAGINA 365, #121, Y CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452.-

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE NEIVA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2022-200-1-128027

Nro Matrícula: 200-275947

Impreso el 24 de Noviembre de 2022 a las 02:15:46 pm

**"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 última página

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CALLE 46 SUR # 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO. CASA 33 MANZANA C ETAPA II

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s)** (En caso de Integración y otros)  
200-275800

**ANOTACIÓN: Nro: 1** Fecha 22/07/2020 Radicación 2020-200-6-7054  
DOC: ESCRITURA 915 DEL: 07/07/2020 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT 805012921-0 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2** Fecha 22/07/2020 Radicación 2020-200-6-7055  
DOC: ESCRITURA 996 DEL: 17/07/2020 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - A LA ESCRITURA N° 915 DEL 07/07/2020 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, EN CUANTO A LOS COEFICIENTES  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT 805012921-0 X

**ANOTACIÓN: Nro: 3** Fecha 22/11/2022 Radicación 2022-200-6-25778  
DOC: ESCRITURA 3550 DEL: 21/10/2022 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT 805012921-0 X

**ANOTACIÓN: Nro: 4** Fecha 22/11/2022 Radicación 2022-200-6-25778  
DOC: ESCRITURA 3550 DEL: 21/10/2022 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 118.500.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - -CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA- CAJA HONOR, EL COMPRADOR SE OBLIGA NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TÉRMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.6.2.1.1.1.16 DEL DECRETO 1070 DE 2015. MODALIDAD VIS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT 805012921-0  
A: CASTELLANOS ALVARADO DARIO GUSTAVO CC# 80214402 X

**ANOTACIÓN: Nro: 5** Fecha 22/11/2022 Radicación 2022-200-6-25778  
DOC: ESCRITURA 3550 DEL: 21/10/2022 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASTELLANOS ALVARADO DARIO GUSTAVO CC# 80214402 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE NEIVA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2022-200-1-128027

Nro Matrícula: 200-275947

Impreso el 24 de Noviembre de 2022 a las 02:15:46 pm

**"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 última página

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE LA SRA INGRID KARINA TRUJILLO PERALTA Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 22/11/2022 Radicación 2022-200-6-25778

DOC: ESCRITURA 3550 DEL: 21/10/2022 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CASTELLANOS ALVARADO DARIO GUSTAVO CC# 80214402 X

A: TRUJILLO PERALTA KARINA CC# 53093915

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

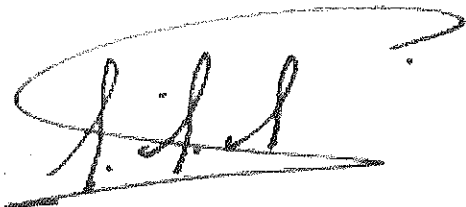
USUARIO: 58776 impreso por: 2137

TURNO: 2022-200-1-128027 FECHA: 22/11/2022

NIS: O9uyy9SGK6dfw0fh+z4kXD3SOxNF9heDP39EpDUilQgSldr6Ca1ugQ==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: NEIVA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER





Neiva, 31 de enero del 2023

Señores  
CAJA HONOR  
CRA 54 No 26-54  
Bogotá

**ASUNTO: DISPONIBILIDAD SERVICIO DE ENERGIA**

De manera atenta, nos permitimos certificar que la casa 33 Manzana C ubicada en el **CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO** Calle 46 Sur No 33 – 178, Ciudadela Mesopotamia de la ciudad de Neiva, cuenta con el medidor No 1222215564 y el servicio de energía ya disponible.

Por lo anterior y para efectos de veracidad en la información adjuntamos registro fotográfico.



Cordialmente



**CONSTRUESPACIOS S.A.S.**  
NIT No 900.718.985-7

Carrera 2W No. 25G – 10 Barrio Los Andaquies Neiva – Huila  
Teléfono 8643544 - Celulares 3106777240