



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-74084678

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	SERGIO ALEJANDRO LOPEZ PEREZ				FECHA VISITA	31/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	74084678				FECHA INFORME	01/02/2023
DIRECCIÓN	CALLE 46 SUR # 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 13 MZ C ET. II				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	VEREDA EL CAGUAN				REMODELADO	
CIUDAD	Neiva				OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Huila				TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO					
IDENTIFICACIÓN	1015433632					
ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	SERGIO ALEJANDRO LOPEZ PEREZ				M. INMOB.	N°
NUM. ESCRITURA	4146 Escritura De #NOTARIA	1	FECHA	06/12/2022	CASA # 13	200-275938
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Neiva	DEPTO				
ESCRITURA						
CEDULA CATASTRAL	4100100020000011153000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	sin informacion					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	sin informacion	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.33					

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble está localizado en la vereda el Caguan del municipio de Neiva, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 33 y la Calle 48Sur como principales vías de acceso y desalojo.

Salvedades: 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.

DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,066,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,052,800.00

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	285
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Integral a la casa

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	S/I	
AREA PRIVADA	M2	83.37		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	83.37		AREA VALORIZADA	M2	83.37	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 46 SUR # 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 13 MZ C ET. II | VEREDA EL CAGUAN | Neiva | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 915, fecha: 07/07/2020, Notaría: 1 y ciudad: neiva.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
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	
Transporte Público			
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)	EN OBRA
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 46 SUR # 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 13 MZ C ET. II

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
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 usada desarrollada en un piso 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA # 13	83.37	M2	\$1,800,000.00	100.00%	\$150,066,000.00
TOTALES					100%	\$150,066,000.00

Valor en letras Ciento cincuenta millones sesenta y seis mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$150,066,000.00
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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble está localizado en la vereda el Caguan del municipio de Neiva, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 33 y la Calle 48Sur como principales vías de acceso y desalojo. **Salvedades: 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 se encuentra con limitación al dominio por afectación a vivienda familiar y constitución patrimonio de familia en sus anotación 5 y 6 bajo la escritura 4146 con fecha 06-12-2022 otorgada por la notaría 1 del círculo notarial de Neiva.

El inmueble cuenta con una zona destinada a parqueadero en su frente. Para vehículos livianos.

En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda unifamiliar y conjuntos sometidos a propiedad horizontal. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado.

Escritura: 915, Fecha escritura: 07/07/2020, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: neiva, Administración: sin informacion, Total unidades: 285, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Inmueble correspondiente a una casa usada desarrollada en un piso 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: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Casa en obra gris y blanca

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CASA VALLE DE TURIN	2	\$150,000,000	1	\$150,000,000	1	\$0	0	\$0	\$1,799,208.35	3212439201
2	CASA VILLA SANTA NEIVA	2	\$145,000,000	1	\$145,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,353,896.10	3104888552
3	CASA VILLA SANTA NEIVA	2	\$145,000,000	1	\$145,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,353,896.10	3104888552
4	CASA VILLA SANTA NEIVA	2	\$145,000,000	1	\$145,000,000	1	\$0		\$0	\$2,353,896.10	3104888552
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	92.83	83.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,799,208.35
2	1	72	61.6	.85	1.0	1.0	1.0	.90	0.77	\$1,800,730.52
3	1	72	61.6	.85	1.0	1.0	1.0	.90	0.77	\$1,800,730.52
4	1	72	61.6	.85	1.0	1.0	1.0	.90	0.77	\$1,800,730.52
1 años										
								PROMEDIO	\$1,800,349.98	
								DESV. STANDAR	\$761.09	
								COEF. VARIACION	0.04%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,801,111.06	TOTAL	\$150,158,629.28
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,799,588.89	TOTAL	\$150,031,725.97
VALOR TOTAL	\$150,066,000.00			

Observaciones:

SE TOMA EL LIMITE INFERIOR DEBIDO A QUE LAS MUESTRAS 2-3-4 SE ENCUENTRAN DENTRO DEL CASCO URBANO DE NEIVA. Y por acabados, ya que la de objeto de avalúo es en obra gris.

Enlaces:

1. https://franexp.com.co/immuebles/casa_en_venta/valle_de_turin/neiva/7696167

2. https://felixtrujillofello.com/detalle_inmueble?Id=4505070

3. https://felixtrujillofello.com/detalle_inmueble?Id=4505070

4. https://felixtrujillofello.com/detalle_inmueble?Id=4505070

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 46 SUR # 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO CASA 13 MZ C ET. II | VEREDA EL CAGUAN | Neiva | Huila

COORDENADAS (DD)

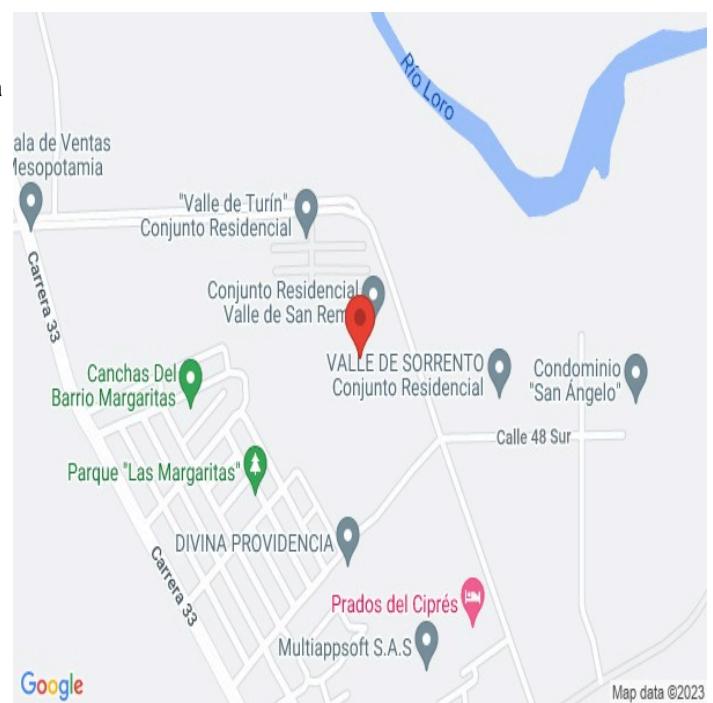
Latitud: 2.891334

Longitud: -75.253792

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 53' 28.8024''

Longitud: 75° 15' 13.6512''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

OTROS ANEXOS.

garaje y dependencias

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: Casa unifamiliar de dos pisos, que incluye un cupo de parqueadero y distribuida así:

PRIMER PISO: Sala - comedor, cocina, patio de ropas, baño social, una habitación y espacio para estudio, antejardín.

SEGUNDO PISO: Dos (2) habitaciones, una auxiliar y una principal con un espacio para closet y con baño privado, un baño auxiliar, espacios debidamente ventilados e iluminados, placa sobre la habitación del primer piso proyección para la cuarta habitación con reforzamiento estructural.

COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 0.33%.

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 200-275938.

CEDULA CATASTRAL: 00020000001115300000000000 (INVOLUCRADO).

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(es) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO SEGUNDO. CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de área, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO: La transferencia como cuerpo cierto no exonera de responsabilidad a EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR al respecto, ni implica renuncia a los derechos o facultades de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

PARAGRAFO CUARTO: La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente, el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). La Empresa Prestadora del Servicio

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



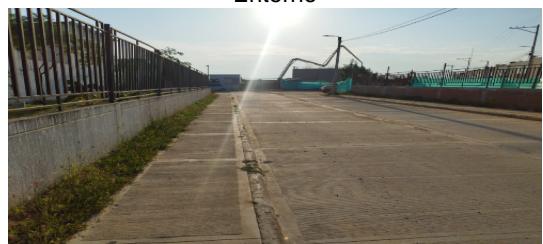
Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



PASILLO



Habitación Principal



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación Principal



Baño Privado



VESTIER



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



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 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. ----- **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 valuaria 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 valuaria 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 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 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-74084678



PIN de Validación: a5a30a1e



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



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 evaluador 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: a5a30a1e

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: a5a30a1e

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



PIN de Validación: a5a30a1e



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

a5a30a1e

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 dies (10) días del mes de Enero del 2023 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

Nro Matrícula: 200-275938

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 01:21:10 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:

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**CASA 13 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**

Nro Matrícula: 200-275938

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 01:21:10 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 13 MANZANA C ETAPA II

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(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 10/01/2023 Radicación 2023-200-6-42

DOC: ESCRITURA 4146 DEL: 06/12/2022 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 10/01/2023 Radicación 2023-200-6-42

DOC: ESCRITURA 4146 DEL: 06/12/2022 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 135.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA - CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA- 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 2.6.2.1.1.16 DEL DECRETO 1070 DE 2015. MODALIDAD NOVIS

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: LOPEZ PEREZ SERGIO ALEJANDRO CC# 74084678 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 10/01/2023 Radicación 2023-200-6-42

DOC: ESCRITURA 4146 DEL: 06/12/2022 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: LOPEZ PEREZ SERGIO ALEJANDRO CC# 74084678 X

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

Página: 3 - Turno 2023-200-1-1218

Nro Matrícula: 200-275938

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 01:21:10 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 Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 10/01/2023 Radicación 2023-200-6-42

DOC: ESCRITURA 4146 DEL: 06/12/2022 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: CALDERON VANEGAS LINA VERONICA CC# 1075221925

A: LOPEZ PEREZ SERGIO ALEJANDRO CC# 74084678 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

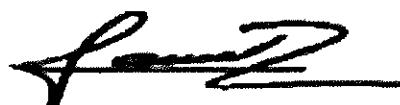
USUARIO: 67703 Impreso por: 2137

TURNO: 2023-200-1-1218 FECHA:10/01/2023

NIS: U4HpJ+238eE8t8IpFATAQVOB6Sftt/HhwcuL5kPbKsE=

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

EXPEDIDO EN: NEIVA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) JOHANNA FIERRO RIVERA

