



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Agropecuario Rural

QR validez del avalúo



## AVALUO: AD\_PRG\_2023\_2079640

Fecha del avalúo	Fecha de visita
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	OPIA UNO
Barrio	VEREDA ORIENTE
Ciudad	Palermo
Departamento	Huila
Propietario	PISCICOLA COOLFISCH S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **PISCICOLA COOLFISCH S.A.S.** ubicado en la OPIA UNO VEREDA ORIENTE, de la ciudad de Palermo.

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 \$871,083,762.42 pesos m/cte (Ochocientos setenta y un millones ochenta y tres mil setecientos sesenta y dos).

Atentamente,



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

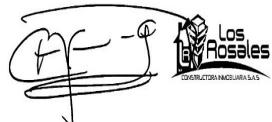
### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	19	Ha	\$39,484,491.18	86.12%	\$750,205,332.42
Area Construida	CASA	42	M2	\$686,475.00	3.31%	\$28,831,950.00
Area Construida	BODEGA	120	M2	\$767,054.00	10.57%	\$92,046,480.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$871,083,762.42</b>

Valor en letras

Ochocientos setenta y un millones ochenta y tres mil setecientos sesenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO  
RAA Nro: AVAL-1015433632  
C.C: 1015433632

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA AVAL-88229287  
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	871,083,762.42
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	AD_PRG_2023_20 79640	Propósito	Adjudicación	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	PISCICOLA COOLFISCH S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9003124845	Ocupante	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	OPIA UNO				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Palermo	Departamento	Huila	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	VEREDA ORIENTE	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble está localizado en vereda Oriente del municipio de Palermo, sector predominantemente rural, con una parcial infraestructura urbana y de servicios, con vías en recebo en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la Vía Neiva-Hobo y Veredal camino yaguara como principales vías de acceso y desalojo.</p> <p><b>Salvedades:</b> 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.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Agropecuario	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Finca	<b>Otro</b>	no aplica	<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	HA	19	AREA DE TERRENO	M2	19
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	HA	19	AREA DE TERRENO	HA	19
AREA BODEGA	M2	120	AREA CASA-BODEGA	M2	120
AREA CASA	M2	42	AREA CASA	M2	42

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

<b>Forma Geometrica</b>	IRREGULAR	<b>Frente</b>	no aplica	
<b>Fondo</b>	no aplica	<b>Relación frente fondo</b>	no aplica	

<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 observó 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 baja, y se considera que la demanda es baja.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 031 DEL 2007
<b>Area Del Lote</b>	19 HA
<b>Forma Del Lote</b>	IRREGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	0
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	RURAL
<b>Uso Principal Norma</b>	AGROPECUARIO CONSERVACIONISTA
<b>Uso Compatible Norma</b>	Sin informacion
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Sin informacion
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Sin informacion
<b>Tratamiento</b>	NO APLICA
<b>Indice DeOcupacion</b>	sin informacion
<b>Indice DeContrucción</b>	sin informacion
<b>Antejardin</b>	NO APLICA
<b>AislamientoPosterior</b>	NO APLICA
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO APLICA
<b>Altura Permitida</b>	sin informacion
<b>Densidad</b>	sin informacion
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	sin riesgo aparente
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	sin riesgo aparente
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	no
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	ACUERDO No.031 DE 2007 (14 DE JUNIO DE 2007) POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA Y AJUSTA EL ACUERDO N° 064 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1999

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1800	EscrituraDePropiedad	02/10/2013	1	Neiva

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
200-142860	07/03/2023	41524-00-00-0028-0104-	FINCA 000

### Observación

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 07-10-2013 Radicación: 2013-200-6-16593 Doc: ESCRITURA 1801 DEL 02-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0  
**ESPECIFICACION:** GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
 ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-02-2018 Radicación: 2018-200-6-2330 Doc: OFICIO 0426 DEL 08-02-2018 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA VALOR ACTO: \$0  
**ESPECIFICACION:** MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL  
 ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-10-2021 Radicación: 2021-200-6-19842 Doc: OFICIO 2021 01 588621 DEL 01-10-2021 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0489 EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTÍCULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006) ORDENADO POR AUTO 2021-01-503719 DEL 11/08/2021  
 EL INMUEBLE CUENTA CON LAS ANTERIORES ANOTACIONES.

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS** CONTENIDOS EN SENTENCIA NRO . DE FECHA 26-02-97 EN JUZ.2 CIVIL CTO. DE NEIVA OPIA UNO CON AREA DE 19 HTS. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). LINDEROS:SUR, CON SAIN GONZALEZ;ORIENTE, CON LA ANTIGUA CARRETERA DE BETANIA;OCCIDENTE Y NORTE, CON LA FINCA TIERRA GRATA DE HECTOR MORA. CONSTA EN LA ESCRITURA 1800 DE 02-10-2013 NOTARIA PRIMERA NEIVA.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

NO APLICA. El inmueble objeto de avalúo es una finca, tiene espacio suficiente para estacionamientos.

## DEL ENTORNO

### SERVICIOS PÚBLICOS

### AMOBLAMIENTO URBANO

	<b>Sector</b>	<b>Inmueble</b>		<b>Sector</b>
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Otro	<b>Área de actividad</b>		<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	S/E	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Regular	<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>
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	NO
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	SENCILLA, EN RECEBO
Escolar	Regular	mas de 500		
Comercial	Regular	mas de 500		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	El inmueble se encuentra en zona agricultora donde se observan fincas para uso agricultor, ganadero y sin uso específico, la zona se encuentra en su mayoría sin explotación y algunas viviendas campesinas.			

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Aislada	<b>Otro tipología vivienda</b>	no aplica
<b>Año construcción</b>	1997	<b>Edad Inmueble</b>	26 años	<b>Vida útil</b>	70
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	no aplica		
<b>Licencia construcción</b>	sin informacion				
<b>Observación</b>	La finca cuenta con una casa para vivienda (cuidandero) la cual consta de una alcoba, un baño, cocina y área de lavado y una construcción especificada para bodegaje la cual consta del área de bodega y zona de baños.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	1
<b>Closet</b>	0	<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>	0	<b>Local</b>	0

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

**OTRAS DEPENDENCIAS**

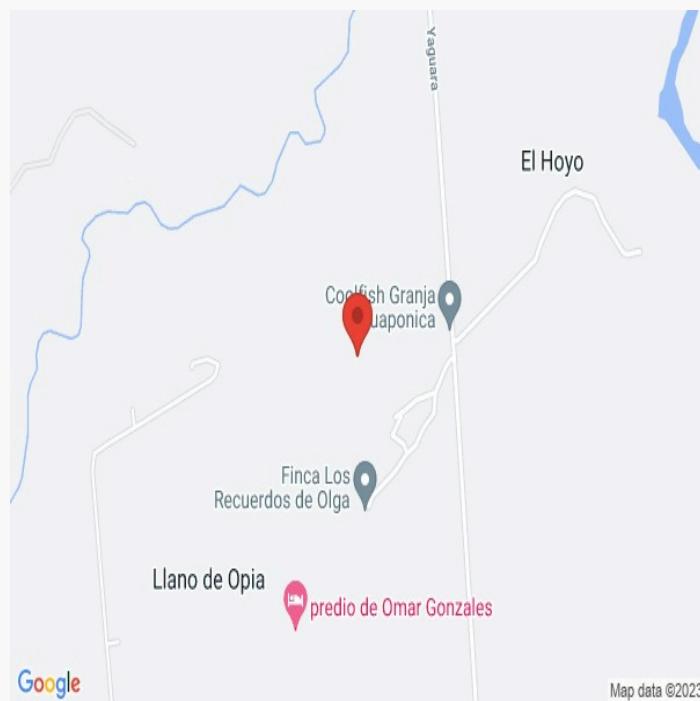
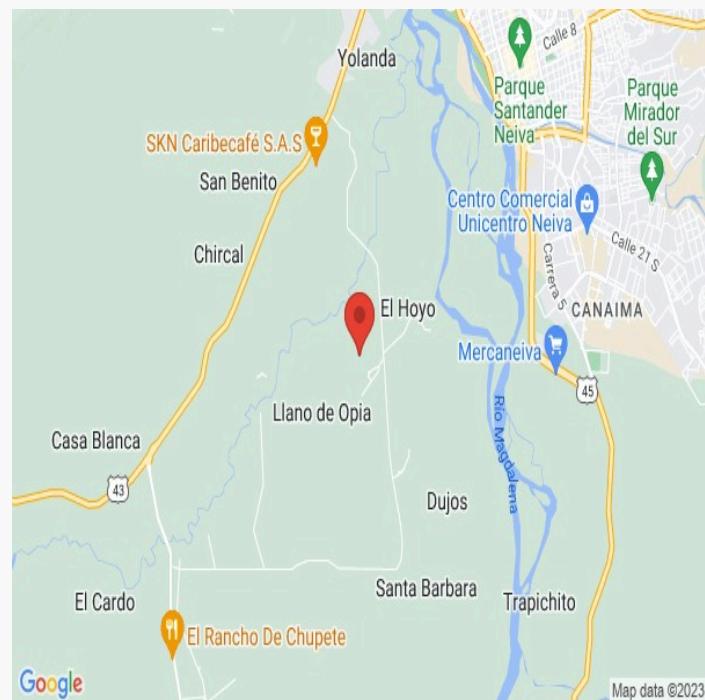
Nombre	Tipo	Área
BODEGA CUENTA CON BAÑO	No aplica	120

**ACABADOS**

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado			Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN SALVO ALGUNOS DETALLES DE PINTURA EN GENERAL.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: OPIA UNO | VEREDA ORIENTE | Palermo | Huila



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.897569  
GEOGRAFICAS : 2° 53' 51.2478''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.313012  
GEOGRAFICAS : 75° 18' 46.8432''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	FINCA VEREDA JUNCAL	\$1,300,000,000	0.85	\$1,105,000,000	3212439201	21	200	\$1,000,000	\$200,000,000
2	FINCA VEREDA NILO	\$380,000,000	0.9	\$342,000,000	3118508561	6.5	80	\$900,000	\$72,000,000
3	FINCA VEREDA COROZAL	\$320,000,000	0.99	\$316,800,000	3104132691	7	70	\$800,000	\$56,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>19</b>	<b>42</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$905,000,000	\$43,095,238	1.0	1.0	1.00	\$43,095,238
2	\$270,000,000	\$41,538,462	1.0	1.05	1.05	\$43,615,385
3	\$260,800,000	\$37,257,143	1.0	1.05	1.05	\$39,120,000
				PROMEDIO	\$41,943,540.90	
				DESV. STANDAR	\$2,459,049.72	
				COEF. VARIACION	5.86%	

TERRENO	ADOPTADOHA	\$39,484,491.18	AREA	19	TOTAL	\$750,205,332.42
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$686,475.00	AREA	42	TOTAL	\$28,831,950.00
VALOR TOTAL		\$779,037,282.42				

**Observaciones:**

SE TOMA EL LIMITE INFERIOR TENIENDO EN CUENTA EL NIVEL DE EXPLOTACION CON EL CUAL CUENTA LA FINCA ACTUALMENTE COMPARADO CON LAS OFERTAS UTILIZADAS.  
 SE UTILIZA EL FACTOR DE HOMOLOGACION DE UBICACION PARA LAS OFERTAS 2 Y 3 TENIENDO EN CUENTA QUE SON VEREDAS AISLADAS DEL MUNICIPIO DE PALERMO Y POR ENDE ALEJADAS DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO COLINDANDO CON MUNICIPIOS DE MENOR CANTIDAD DE HABITANTES COMPARADOS CON LA CIUDAD DE NEIVA, SUS PENDIENTES SON MAS ELEVADAS.

**Enlaces:**

1.-[https://fincaraz.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-el-juncal/palermo/7133760?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=global](https://fincaraz.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-el-juncal/palermo/7133760?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=global)

2.-<https://fincaraz.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-nilo/palermo/7719864>

3.-  
[https://www.facebook.com/marketplace/item/790863259368770/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3Acc7af771-d86a-4e60-8a0f-3cd8b7465fa5](https://www.facebook.com/marketplace/item/790863259368770/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Acc7af771-d86a-4e60-8a0f-3cd8b7465fa5)

## REPOSICION

### AREA CONSTRUIDA CASA

#### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42
Area construida vendible	42
Valor M2 construido	\$1,233,226
Valor reposición M2	\$51,795,492
Valor reposición presupuesto M2	\$1,233,226
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,109,903
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
Vetus Tez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fitto y corvin %	38.15 %
Valor reposición depreciado	\$686,475
Valor adoptado depreciado	\$686,475
<b>Valor total</b>	<b>\$28,831,950</b>

## AREA CONSTRUIDA BODEGA

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	120
Area construida vendible	120
Valor M2 construido	\$1,233,226
Valor reposición M2	\$147,987,120
Valor reposición presupuesto M2	\$1,233,226
Fuente	CONSTRUADATA CALI
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,109,903
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$767,054
Valor adoptado depreciado	\$767,054
<b>Valor total</b>	<b>\$92,046,480</b>

## FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



## FOTOS 4

Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FACHADA CASA CUIDANDERO



FACHADA CASA CUIDANDERO



FACHADA CASA CUIDANDERO



FACHADA CASA CUIDANDERO



CASA CUIDANDERO







## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

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

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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, 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 AD\_PRG\_2023\_2079640**



PIN de Validación: b5680a91

### 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: b5680a91

## 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: b5680a91

## 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: b5680a91



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 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**

**b5680a91**

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 veinte (20) días del mes de Junio 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 PUBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230307897373397582**

**Nro Matrícula: 200-142860**

Página 1 TURNO: 2023-200-1-26541

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:20:24 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 200 - NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: PALERMO VEREDA: ORIENTE

FECHA APERTURA: 28-04-1998 RADICACIÓN: 1998-7346 CON: SENTENCIA DE: 26-02-1997

CODIGO CATASTRAL: 41524-00-00-0028-0104-000 COD CATASTRAL ANT: 4152400000010057000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN SENTENCIA NRO . DE FECHA 26-02-97 EN JUZ.2 CIVIL CTO. DE NEIVA OPIA UNO CON AREA DE 19 HTS. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). LINDEROS: SUR, CON SAIN GONZALEZ;ORIENTE, CON LA ANTIGUA CARRETERA DE BETANIA;OCCIDENTE Y NORTE, CON LA FINCA TIERRA GRATA DE HECTOR MORA. CONSTA EN LA ESCRITURA 1800 DE 02-10-2013 NOTARIA PRIMERA NEIVA...

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION OPIA UNO

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 1856

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-04-1998 Radicación: 1998-7346

Doc: SENTENCIA . DEL 26-02-1997 JUZ.2 CIVIL CTO. DE NEIVA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 180 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

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

A: ANDRADE DE POLANIA ROSA MARIA

CC# 26412172 X

A: POLANIA SILVA MISAEI

CC# 1605457 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-04-2003 Radicación: 2003-4163

Doc: ESCRITURA 3143 DEL 17-12-2002 NOTARIA 3 DE NEIVA VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: POLANIA SILVA MISAEI

CC# 1605457

A: ANDRADE VIUDA DE POLANIA ROSA MARIA

X C.C.26412172



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307897373397582

Nro Matrícula: 200-142860

Página 2 TURNO: 2023-200-1-26541

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:20:24 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: POLANIA ANDRADE ENRIQUE	CC# 12097982	X
A: POLANIA ANDRADE ERNESTO	CC# 12113988	X
A: POLANIA ANDRADE MARIA NUBIA		X C.C.36153309
A: POLANIA ANDRADE MARICELA	CC# 26418499	X
A: POLANIA ANDRADE MIRYAM	CC# 36153168	X
A: POLANIA ANDRADE MISael	CC# 12111955	X
A: POLANIA ANDRADE RICARDO	CC# 12124594	X
A: POLANIA ANDRADE ROSA MARIA	CC# 36169158	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-09-2006 Radicación: 2006-200-6-13555

Doc: OFICIO 0755 DEL 04-09-2006 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA

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

DE: CULMA OLAYA FERNANDO CC# 83087214

DE: OSPINO NORIEGA MARIANO

A: ANDRADE POLANIA ROSA MARIA (SIC) X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-11-2006 Radicación: 2006-200-6-17372

Doc: OFICIO 0721 DEL 28-07-2006 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA PROCESO ABREVIADO RENDICIÓN CUENTAS-DERECHOS

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

DE: JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE NEIVA-HUILA

A: POLANIA ANDRADE MIRIAM X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-01-2007 Radicación: 2007-200-6-1154

Doc: OFICIO SN.. DEL 15-12-2006 MUNICIPIO DE PALERMO DE PALERMO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA DERECHOS DE CUOTA.-

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

DE: MUNICIPIO DE PALERMO - HUILA

A: ANDRADE DE POLANIA ROSA MARIA CC# 26412172 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-2007 Radicación: 2007-200-6-8632

Doc: OFICIO SN.. DEL 25-05-2007 MUNICIPIO DE PALERMO DE PALERMO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA.- DERECHO



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230307897373397582**

**Nro Matrícula: 200-142860**

Página 3 TURNO: 2023-200-1-26541

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:20:24 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE CUOTA.-

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

DE: MUNICIPIO DE PALERMO - HUILA

A: ANDRADE DE POLANIA ROSA MARIA

CC# 26412172 X

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 10-09-2007 Radicación: 2007-200-6-14845

Doc: OFICIO 0986 DEL 02-10-2006 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO DERECHO DE CUOTA

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

DE: CULMA OLAYA FERNANDO

CC# 83087214

DE: OSPINO NORIEGA MARIANO

A: ANDRADE POLANIA ROSA MARIA (SIC)

**ANOTACION:** Nro 008 Fecha: 16-04-2010 Radicación: 2010-200-6-5331

Doc: ESCRITURA 4021 DEL 29-12-2009 NOTARIA QUINTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$13,785,938

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: ANDRADE DE POLANIA ROSA MARIA

CC# 26412172

DE: POLANIA ANDRADE ENRIQUE

CC# 12097982

DE: POLANIA ANDRADE ERNESTO

CC# 12113988

DE: POLANIA ANDRADE MARICELA

CC# 26418499

DE: POLANIA ANDRADE MISAEL

CC# 12111955

DE: POLANIA ANDRADE RICARDO

CC# 12124594

DE: POLANIA ANDRADE ROSA MARIA

CC# 36169158

DE: POLANIA DE JIMENEZ MARIA NUBIA

CC# 36153309

A: POLANIA ANDRADE MYRIAM

X C.C.36.153.168

**ANOTACION:** Nro 009 Fecha: 25-05-2010 Radicación: 2010-200-6-7484

Doc: OFICIO 833 DEL 25-05-2010 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO DERECHO DE CUOTA

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

DE: JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE NEIVA

A: POLANIA ANDRADE MIRIAM

X



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230307897373397582**

**Nro Matrícula: 200-142860**

Página 4 TURNO: 2023-200-1-26541

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:20:24 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 25-05-2010 Radicación: 2010-200-6-7487

Doc: OFICIO 834 DEL 25-05-2010 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL

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

DE: CORTES OSPINA MARCO AURELIO

A: POLANIA ANDRADE MIRIAM (SIC) X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 15-07-2013 Radicación: 2013-200-6-11225

Doc: OFICIO 1311 DEL 15-07-2013 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL

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

DE: CORTES OSPINA MARCO AURELIO

A: POLANIA ANDRADE MIRAN (SIC) X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 07-10-2013 Radicación: 2013-200-6-16592

Doc: ESCRITURA 1800 DEL 02-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION N° CEDULA CATASTRAL

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

A: POLANIA ANDRADE MIRYAM

CC# 36153168 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 07-10-2013 Radicación: 2013-200-6-16592

Doc: ESCRITURA 1800 DEL 02-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: POLANIA ANDRADE MIRYAM

CC# 36153168

A: PISCICOLA COOLFISCH S.A.S.

NIT# 9003124845 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 07-10-2013 Radicación: 2013-200-6-16593

Doc: ESCRITURA 1801 DEL 02-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PISCICOLA COOLFISCH S.A.S.

NIT# 9003124845 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 28-06-2017 Radicación: 2017-200-6-10647



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230307897373397582

Nro Matrícula: 200-142860

Página 5 TURNO: 2023-200-1-26541

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:20:24 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: OFICIO 2117 DEL 21-06-2017 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL

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

DE: BABILLOS FISH S.A.

NIT# 8130077206

A: PISCICOLA COOLFISCH S.A.S.

NIT# 9003124845 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 16-02-2018 Radicación: 2018-200-6-2330

Doc: OFICIO 0426 DEL 08-02-2018 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL - ARTICULO 468 NUMERAL 6 C.G.P.

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

DE: BABILLOS FISH S.A.

NIT# 8130077206

A: PISCICOLA COOLFISCH S.A.S.

NIT# 9003124845 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-02-2018 Radicación: 2018-200-6-2330

Doc: OFICIO 0426 DEL 08-02-2018 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: PISCICOLA COOLFISCH S.A.S.

NIT# 9003124845 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-10-2021 Radicación: 2021-200-6-19842

Doc: OFICIO 2021 01 588621 DEL 01-10-2021 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0489 EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTÍCULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006) ORDENADO POR AUTO 2021-01-503719 DEL 11/08/2021

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PISCICOLA COOLFISH S.A.S. (SIC)

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\*

ANOTACIONES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-200-3-870 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230307897373397582**

**Nro Matrícula: 200-142860**

Página 6 TURNO: 2023-200-1-26541

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 03:20:24 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 ultima página

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-200-1-26541

FECHA: 07-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**



# República de Colombia



398

## ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL OCHOCIENTOS

\*\*\*\*\* ( 1800 ) \*\*\*\*\*

**FECHA: DOS ( 02 ) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013).**

En la ciudad de Neiva, Departamento del Huila, República de Colombia, a los **DOS ( 02 ) días** del mes de **OCTUBRE** del año Dos Mil Trece (2.013), al Despacho de la Notaría Primera del Círculo de Neiva, cuyo Notario Titular en ejercicio es el Doctor **HERNANDO TRUJILLO POLANCO.**\*\*\*\*\*

Comparecieron: 1. **MYRIAN POLANIA ANDRADE**, mujer, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.153.168 expedida en Neiva, ciudadana colombiana, de estado civil soltera, domiciliada y residente en la ciudad de Neiva (Huila), actuando en su propio nombre y representación; quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)** y; 2. La sociedad **PISCÍCOLA COOLFISH S.A.S NIT. 900312484-5**, domiciliada en Neiva, legalmente constituida mediante Acta No. 001 de Asamblea Constitutiva de Neiva del 20 de marzo del 2009, inscrita el 17 de septiembre del 2009, en la Cámara de Comercio de Neiva, bajo el No. 00026395 del libro IX, representada legalmente por el señor gerente **JORGE ENRIQUE MUÑOZ LEGUIZAMO**, varón, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.704.350 expedida en Neiva, ciudadano colombiano, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado y residente en la ciudad de Neiva (Huila); representación y facultades plenas que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Neiva, y el Acta No. 4 de septiembre 18 de 2013 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, documentos que en original se protocolizan; quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y declararon:

**PRIMERO. OBJETO:** Que **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)** es titular del derecho de dominio y posesión real y material que tiene(n) y ejerce(n) y transfiere(n) a título de **VENTA REAL** a favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** el derecho de dominio y posesión y todo otro derecho que le corresponde sobre el (los) siguiente (s) bien (es): Finca denominada **OPIA UNO**, ubicada en la Vereda Oriente del municipio de Palermo, departamento del Huila, con una extensión superficiaria

**Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**

escritura  
multifuncional

de 19 hectáreas aproximadamente comprendida dentro de los siguientes linderos. **POR EL SUR:** en toda su extensión con predios de Sain González. **POR EL ORIENTE:** en toda su extensión con la antigua carretera de Betania. **POR EL OCCIDENTE Y NORTE:** con la finca Tierra Grata de Héctor Mora. El(s) referido(s) inmueble(s) se identifica(n) con el(s) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. 200-142860 e inscrito en el catastro vigente bajo la cédula catastral número 00-00-0001-0057-000 y se ACLARA que actualmente se identifica con la cédula catastral número 00-00-0028-0104-000, según consta en el certificado expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, documento que se adjunta para su protocolización. **Parágrafo Primero:** Manifiestan los comparecientes que dejan de conocimiento que el señor ENRIQUE POLANIA ANDRADE, puede utilizar las aguas de la Laguna ubicada en el predio denominado como lote 8B Opia 1, para el riego de tierras de su propiedad. **Parágrafo Segundo.** No obstante la determinación de el (los) inmueble(s) por cabida, descripción y linderos, esta compraventa se hace sobre cuerpo cierto. -----

**SEGUNDO. TRADICIÓN:** LA VENDEDORA adquirió el inmueble relacionado así: un derecho de cuota por adjudicación que se le hizo en la sucesión del causante MISAELO POLANIA SILVA, solemnizada mediante la escritura pública número 3143 del 17 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaria Tercera de Neiva y el resto de los derechos de cuota por compra hecha a los señores ROSA MARIA ANDRADE DE POLANIA, ENRIQUE POLANIA ANDRADE, ROSA MARIA POLANIA DE ANDRADE, RICARDO POLANIA ANDRADE, MARIA NUBIA POLANIA DE JIMENEZ, MISAELO POLANIA ANDRADE, ERNESTO POLANIA ANDRADE, MARICELA POLANIA ANDRADE, mediante la escritura pública número 4021 del 29 de diciembre de 2009, otorgada en la Notaria Quinta de Neiva, ambos actos inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Neiva, al folio de matrícula inmobiliaria número 200-142860. -----

**TERCERO.** Que el precio de la presente negociación es la cantidad de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000,00) M/CTE, suma que se paga a la firma del presente instrumento público, valor que declara recibido **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)** en dinero efectivo y a entera satisfacción. -----

**CUARTO:** No obstante la forma de pago pactada, **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A)** Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



# República de Colombia

399



Hoja No. 2.

(ES) declara(n) que renuncia(n) expresamente a la condición resolutoria derivada de esta.

**QUINTO. ENTREGA: EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)** hará (n) entrega de el(los) inmueble(s) a la fecha de la firma del presente instrumento público, para lo cual se suscribirá la respectiva acta de entrega, por tanto declarar **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** que renuncia(n) expresamente a la acción resolutoria derivada de la entrega del (los) inmueble(s) que por este instrumento adquiere(n).

**SEXTO. GASTOS:** Los gastos notariales que se ocasionen en el presente instrumento público en razón de la compraventa serán pagados en partes iguales entre **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)** y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, los demás gastos como el de beneficencia y registro, correrán por cuenta de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.

**SÉPTIMO:** Presente **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)** y declaró(aron): a)

**GARANTÍA:** Que la entrega real y material de(l) el (los) inmueble(s) vendido(s) a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, se efectúa conforme lo estipulado en la cláusula quinta del presente acto, por sus respectivos linderos, con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres legales, sin reservarse derecho alguno. Así mismo declara(n) que lo vendido se encuentra libre de demandas civiles, embargos judiciales, pleitos pendientes censos, anticresis, patrimonio inembargable de familia e hipotecas, que no ha sido vendido antes de ahora a ninguna otra persona y en general que sobre su dominio no pesan condiciones resolutorias ni gravámenes de ninguna naturaleza, que en los términos legales se obliga a salir a su saneamiento y a responder de cualquier gravamen o acción real que contra la presente resulte. b) Declara(n) además, que hace (n) entrega de el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios; igualmente, por concepto de servicios públicos de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, cuyos derechos de conexión fueron oportunamente cancelados (solo los servicios públicos de que conste el inmueble.) y finalmente en el evento de causarse por concepto de administración, soportes que ha(n) sido verificado(s) previamente por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10134999CCactifv

11-07-2013

Cedetra S.A. No. 89792-5340

**OCTAVO: ACEPTACIÓN:** Presente **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** y declara(n): -----

- a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la venta que por medio de ella se hace por estar de acuerdo con lo convenido; -----
- b) Que recibirán el (los) inmueble (s) que por este instrumento adquiere(n) conforme se establece en la cláusula quinta del presente acto. -----

**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA**

**SE AGREGAN PARA SU PROTOCOLIZACION LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- Certificado de Paz y Salvo del predio inscrito en el catastro vigente bajo el número 00-00-0028-0104-000, expedido por la Secretaria de hacienda Municipal Palermo, de fecha 11 de septiembre de 2.013, con vigencia a 31 de Diciembre de 2.013, en el cual consta que tiene un avalúo de \$15.146.000. - \*\*\*\*\*
- Certificado de cedula catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. \*\*\*\*\*
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad PISCICOLA COOLFISH S.A. SIGLA COOLFISH S.A.S, expedido por la Cámara de Comercio de Neiva. \*\*\*\*\*
- Acta No. 4 del 18 de septiembre de 2013.\*\*\*\*\*
- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía de los comparecientes. \*\*\*\*\*

**NOTA: SE DEJA CONSTANCIA QUE SE CANCELO EL IMPUESTO DE RETENCION EN LA FUENTE, SEGUN RECIBO NUMERO 2013-2027 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2.013, POR VALOR DE \$600.000 PESOS MCTE.** \*\*\*\*\*

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le pareciere; la firma de la misma demuestre su aprobación total del texto. – En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de (l) (los) otorgante (s) y del Notario. – En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el que intervino en la inicial y sufragada por el mismo (Artículo 35



## República de Colombia

A QR code is located at the bottom right of the page, which links to the digital catalog record for this item.

400

Hoja No. 3. - - - - -

Leído este instrumento a los otorgantes y advertidos de que la formalidad del registro debe surtirse en la oficina de este circuito, en el término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha del otorgamiento del presente instrumento, lo aprobó y el suscrito Notario lo autoriza con su firma en las hojas de papel Notarial números - - - - -

Aa008370180, Aa008370184, Aa008369878. -

Derechos: \$ 195.401, - \$ 46.400, - \$ 6.650, - \$ 6.650 - - -

## **LOS OTORGANTES,**

MYRIAN POLANIA ANDRADE Ind. Per.

  
JORGE ENRIQUE MUÑOZ LEGUIZAMO

En representación de la sociedad PISCICOLA COOLFISH S.A. SIGLA

COOLFISH S.A.S

## EL NOTARIO,

**HERNANDO TRUJILLO POLANCO**

