



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077849566**

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>		<b>ANTECEDENTES</b>	
CLIENTE	YERLY ANDREA GARCIA GONZALEZ	FECHA VISITA	23/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1077849566	FECHA INFORME	27/02/2024
DIRECCIÓN	CL 50 # 22 - 83 URB SAN VALENTIN DEL NORTE ETAPA I MZ A UDAD DE VVDA 1 PISO LT 10 BIFAMILIAR	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	SAN VALENTIN DEL NORTE	REMODELADO	
CIUDAD	Neiva	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Huila	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	<b>Modelo 8-14</b>	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO		
IDENTIFICACIÓN	1015433632		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	ARTUNDUAGA MORENO FABIAN ANDRES			
NUM. ESCRITURA	1418 Escritura	NOTARIA	4	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		09/01/2023	
CIUDAD	Neiva		DEPTO	Huila
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	410010109000009160901900000033			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	sin informacion			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URB SAN VALENTIN DEL NORTE			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	no aplica	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.49			

M. INMOB.	Nº
200-210701	UNIDAD DE VIVIENDA PRIMER PISO

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble está localizado en el Barrio San Valentin del Norte de la Comuna 2 Nor oriental, 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 23 y la Calle 50 como principales vías de acceso y desalojo.

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 149,016,429****VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,016,429****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

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

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND /pH: 2 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1089 DEL 01-06-2011 NOTARIA CUARTA DE NEIVA.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO N° 026 DE 2009.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	74.4	AREA	M2	74.4
AREA PRIVADA	M2	74.4	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	74.4	AREA PRIVADA VALORADA	M2	74.4

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 50 # 22 - 83 URB SAN VALENTIN DEL NORTE ETAPA I MZ A UDAD DE VVDA 1 PISO LT 10 BIFAMILIAR | SAN VALENTIN DEL NORTE | Neiva | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1089, fecha: 01/06/2011, Notaría: 4 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	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Acueducto	Sector	Predio	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	no aplica
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2011

### Comentarios de estructura

Immueble correspondiente a un apartamento en primer piso de casa usada desarrollada en DOS 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-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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	UDAD DE VVDA 1 PISO	74.4	M2	\$2,002,909.00	100.00%	\$149,016,429.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$149,016,429</b>
Valor en letras	Ciento cuarenta y nueve millones diecisésis mil cuatrocientos veintinueve Pesos Colombianos					
<b>TOTAL COMERCIAL</b>						<b>\$149,016,429</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>						

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble está localizado en el Barrio San Valentín del Norte de la Comuna 2 Nor oriental, 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 23 y la Calle 50 como principales vías de acceso y desalojo.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble cuenta con antejardín el cual puede ser utilizado para este fin, sin embargo, debe ser vehículo liviano.

**Entorno:** En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1089, Fecha escritura: 01/06/2011, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Neiva, Administración: no aplica, Total unidades: 1 UND /pH: 2 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Inmueble correspondiente a un apartamento en primer piso de casa usada desarrollada en DOS 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general.

### 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	Carrera 28# 54-31	4	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$2,078,125.00	3123021763
2	Carrera 28# 52-85	3	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000		\$		\$	\$2,250,000.00	3142719842
3	CL 28 # 8C - 67	1	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000		\$		\$	\$1,996,851.54	3208304317
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,974,218.75
2	8	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,137,500.00
3	30	82.58	82.58	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,897,008.96
	13 años									
								PROMEDIO	\$2,002,909.24	
								DESV. STANDAR	\$122,785.76	
								COEF. VARIACION	6.13%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,125,695.00	<b>TOTAL</b>	\$158,151,707.82
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,880,123.48	<b>TOTAL</b>	\$139,881,186.59
VALOR TOTAL		\$149,016,429.60		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/granjas-comunitarias-la-union/neiva/10488750>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/granjas-comunitarias-la-union/neiva/10561930>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/panema/neiva/10589791>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 50 # 22 - 83 URB SAN VALENTIN DEL NORTE ETAPA I MZ A  
UDAD DE VVDA 1 PISO LT 10 BIFAMILIAR | SAN VALENTIN  
DEL NORTE | Neiva | Huila

### COORDENADAS (DD)

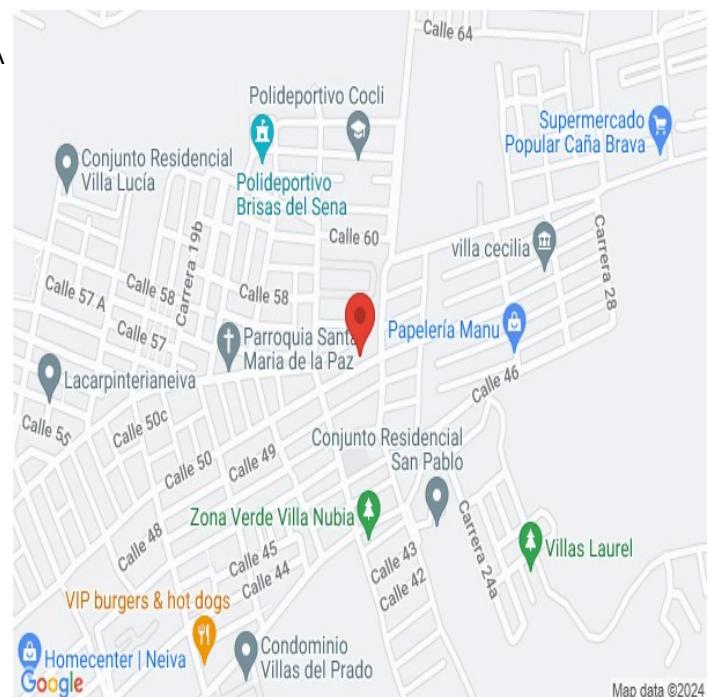
**Latitud:** 2.957722

**Longitud:** -75.280361

### COORDENADAS (DMS)

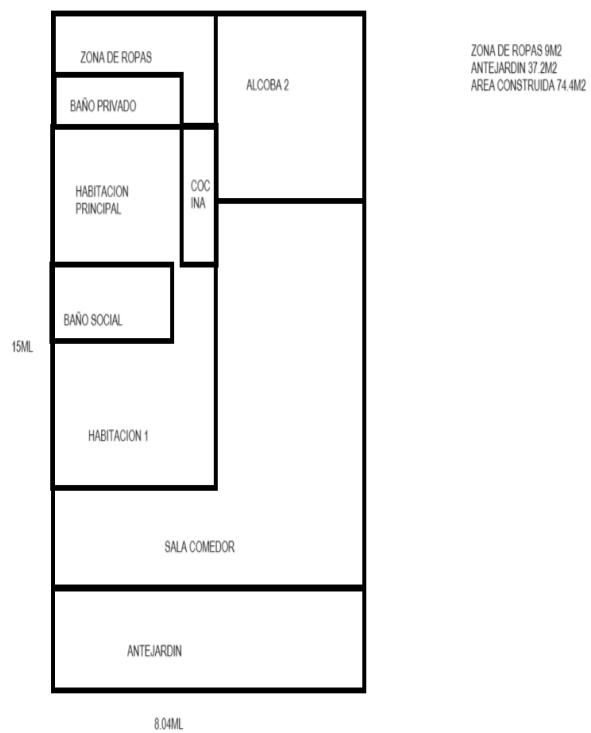
**Latitud:** 2° 57' 27.7986''

**Longitud:** 75° 16' 49.299''



Map data ©2024

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



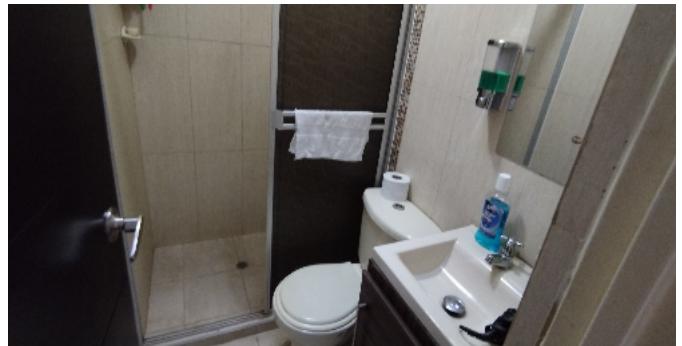
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

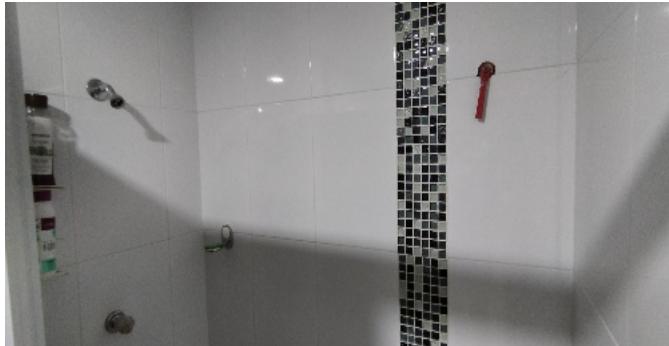
Habitación 2



Habitación 3



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.

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1077849566**



PIN de Validación: c2990ba3



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV  
NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 inscrit(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c2990ba3



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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y zonas de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2019

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, móndems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. 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 2019

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 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: c2990ba3



#### 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 2019

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos *tradicional*, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2019

Régimen  
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 2019

Régimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

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

## TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: c2990ba3

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traspaso
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	06 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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 sea gratuita. 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

c2990ba3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 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: 240215392789418519

**Nro Matrícula: 200-210701**

Pagina 1 TURNO: 2024-200-1-17632

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 04:14:49 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: NEIVA VEREDA: NEIVA

FECHA APERTURA: 16-06-2011 RADICACIÓN: 2011-200-6-9738 CON: ESCRITURA DE: 01-06-2011

CODIGO CATASTRAL: 41001010900009160901900000033 COD CATASTRAL ANT: 01-09-0916-0034-90

NUPRF-BFP0011HKXF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNIDAD DE VIVIENDA PRIMER PISO LOTE (10) BIFAMILIAR con area de TOTAL CONSTRUIDA 74.40 M<sup>2</sup> Y COEFICIENTE DE 0.49% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1089, 2011/06/01, NOTARIA CUARTA NEIVA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

## AREA Y COEFICIENTE

**AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:**

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

COEFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION:**

ESCRITURA 1089 DEL 1/6/2011 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 13/6/2011 POR DESENGLOBE A: JAIME EDUARDO MUÑOZ MANTILLA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-210676 .-----ESCRITURA 2242 DEL 25/10/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 3/12/2010 POR COMPROVENTA DE: FRANCISCO EUGENIO FALLA FALLA , DE: MARTHA ELISA FALLA DE FALLA , DE: LUCIA CRISTINA FALLA DE CUBILLOS , A: JAIME EDUARDO MUÑOZ MANTILLA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-190526 .-- ESCRITURA 2165 DEL 12/12/2006 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 14/12/2006 POR DIVISION MATERIAL A: FRANCISCO EUGENIO FALLA FALLA , A: MARTHA ELISA FALLA DE FALLA , A: LUCIA CRISTINA FALLA DE CUBILLOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-190526 .-----FRANCISCO EUGENIO FALLA FALLA, MARTHA ELISA FALLA DE FALLA Y LUCIA CRISTINA FALLA DE CUBILLOS, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DERECHO DE CUOTA QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE OLGA FALLA DE FALLA, SEGUN ESCRITURA #892 DEL 14 DE JUNIO DE 2006 NOTARIA 4 DE NEIVA, REGISTRADA EL 15 DE JUNIO DE 2006 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0161737.ESTE LOTE HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #2647 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2000 NOTARIA 2 DE NEIVA, REGISTRADA EL 09 DE MARZO DE 2001 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0161737.-HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #2642 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2000 NOTARIA 2. DE NEIVA, REGISTRADA EL 09 DE MARZO DEL 2001 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0161735; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #619 DEL 05 DE ABRIL DEL 2000 NOTARIA 2 DE NEIVA, REGISTRADA EL 06 DE ABRIL DEL 2000 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0155992; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #343 DEL 10 DE MARZO DEL 2000 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 23 DE MARZO DEL 2000 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0155689; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #939 DEL 29 DE ABRIL DE 1997 NOTARIA 2 DE NEIVA, REGISTRADA EL 08 DE MAYO DE 1997 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0132583; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #2471 DEL 04 DE DICIEMBRE DE 1995 NOTARIA 4. DE NEIVA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1995 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0120336; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1175 DEL 27 DE JUNIO DE 1.995 OTORGADA EN LA NOTARIA CUARTA DE NEIVA Y REGISTRADA EL 07 DE JULIO DE 1.995 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0115988; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #2673 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1.994 NOTARIA 4 DE NEIVA, REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DE 1.995 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0060144; Y HACE PARTE DEL DESENGLOBADO POR ESC # 537 DE FECHA 21 DE MARZO DE 1983, OTORGADA EN LA NOTARIA 2 DE NEIVA, REGISTRADA EL 29 DE MARZO DE 1983, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0034592; POR LUCIA CRISTINA FALLA FALLA, MARTHA ELISA FALLA FALLA, FRANCISCO EUGENIO FALLA FALLA Y OLGA FALLA VIUDA DE FALLA DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE EUGENIO FALLA SOLANO, SEGUN CONSTA EN LA HIJUELA REGISTRADA JUNTO A LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION DE FECHA 3 DE FEBRERO DE 1969 PROFERIDA POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA, EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1969, EN EL LIBRO 10, TOMO 30, PAGINAS 410 Y 414, PARTIDAS 2.583 A 2.591 Y CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0011579.- EL CAUSANTE EUGENIO FALLA SOLANO HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A ELISA FALLA DE LOZANO POR LA ESCRITURA PUBLICA NO.1.366 DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 1957, OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, REGISTRADA EL 4 DE NOVIEMBRE DE 1957, AL LIBRO 10, TOMO 20, PAGINA 338, PARTIDA #1.685.-



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240215392789418519**

**Nro Matrícula: 200-210701**

Página 2 TURNO: 2024-200-1-17632

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 04:14:49 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

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 50 # 22 - 83 URB SAN VALENTIN DEL NORTE ETAPA I MZ A UDAD DE VVDA 1 PISO LT 10 BIFAMILIAR

#### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

200 - 210676

**ANOTACIÓN: Nro 001** Fecha: 13-06-2011 Radicación: 2011-200-6-9738

Doc: ESCRITURA 1089 DEL 01-06-2011 NOTARIA CUARTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: MUÑOZ MANTILLA JAIME EDUARDO

CC# 12226463 X

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 19-07-2012 Radicación: 2012-200-6-11658

Doc: ESCRITURA 1490 DEL 17-07-2012 NOTARIA CUARTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN ESCRITURA # 1089 DEL 01-06-2011 NOTARIA 4 DE NEIVA, DE EXTINCIÓN PARCIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL RESPECTO DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: LOTE 1 BIFAMILIAR Y LOTE 14 BIFAMILIAR CON LOS FOLIOS DE MATRÍCULA NUMEROS 200-210683/210684/210709 Y 210710

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

A: MUÑOZ MANTILLA JAIME EDUARDO

CC# 12226463 X

**ANOTACIÓN: Nro 003** Fecha: 14-02-2013 Radicación: 2013-200-6-2296

Doc: ESCRITURA 144 DEL 31-01-2013 NOTARIA QUINTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ MANTILLA JAIME EDUARDO

CC# 12226463

A: POLANCO GUEVARA ALDEMAR

CC# 7694466 X

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 14-02-2013 Radicación: 2013-200-6-2296

Doc: ESCRITURA 144 DEL 31-01-2013 NOTARIA QUINTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: 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: POLANCO GUEVARA ALDEMAR

CC# 7694466 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. AV VILLAS NIT 860035827-5

**ANOTACIÓN: Nro 005** Fecha: 30-11-2018 Radicación: 2018-200-6-19307





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240215392789418519**

**Nro Matrícula: 200-210701**

Página 4 TURNO: 2024-200-1-17632

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 04:14:49 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: 2024-200-1-17632

FECHA: 15-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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