



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077849566

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YERLY ANDREA GARCIA GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	1077849566
DIRECCIÓN	CL 50 # 22 - 83 URB SAN VALENTIN DEL NORTE ETAPA I MZ A UDAD DE VVDA 1 PISO LT 10 BIFAMILIAR
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	SAN VALENTIN DEL NORTE
CIUDAD	Neiva
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
IDENTIFICACIÓN	1015433632

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/02/2024
FECHA INFORME	27/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	N°
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.

DEPENDENCIAS

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

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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
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



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	
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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI
Impacto Ambiental
Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	no aplica	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	87	Año de Construcción	2011
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		



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
TOTALES					100%	\$149,016,429
Valor en letras			Ciento cuarenta y nueve millones dieciséis mil cuatrocientos veintinueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$149,016,429

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: 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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	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
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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	POR Mt2	\$2,125,695.00	TOTAL	\$158,151,707.82
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,880,123.48	TOTAL	\$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/heiva/10488750>

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

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



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

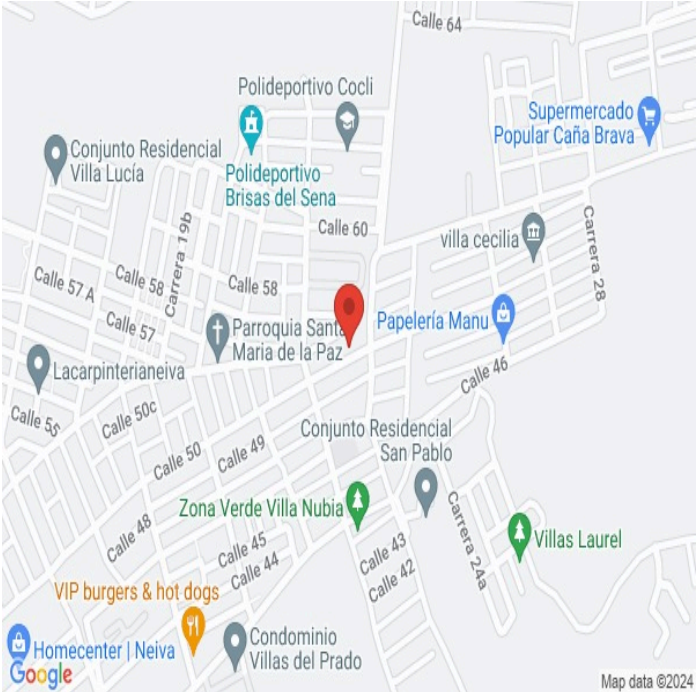
CL 50 # 22 - 83 URB SAN VALENTIN DEL NORTE ETAPA I MZ A
UDAD DE VVDA 1 PISO LT 10 BIFAMILIAR | SAN VALENTIN
DEL NORTE | Neiva | Huila

COORDENADAS (DD)

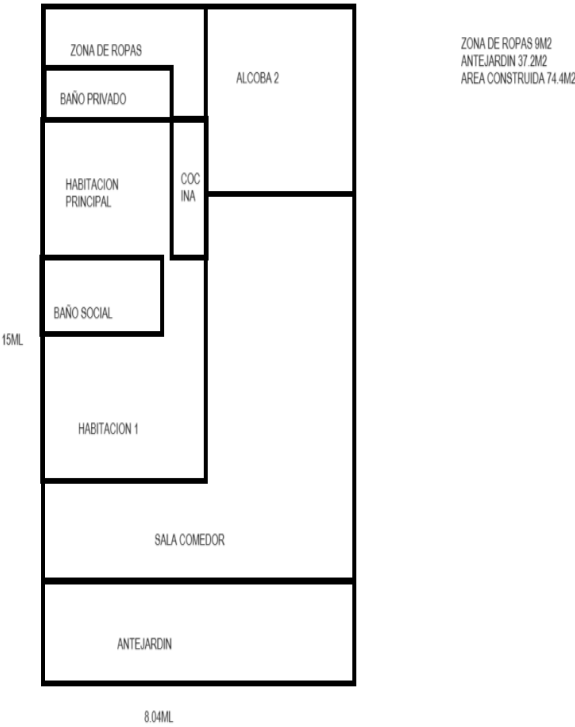
Latitud: 2.957722
Longitud:-75.280361

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 57´ 27.7986´´
Longitud:75° 16´ 49.299´´



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

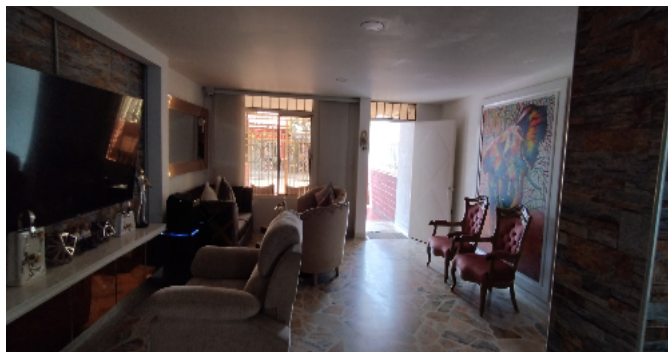


FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



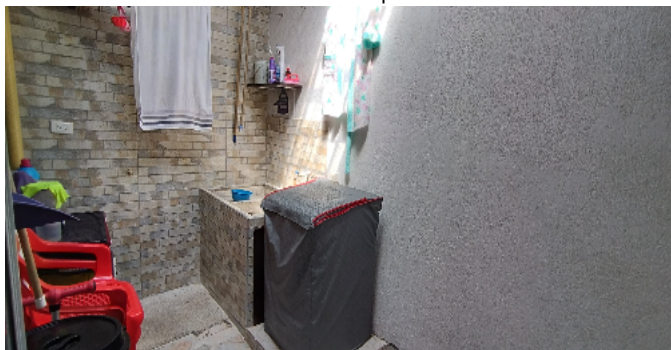
Sala Comedor



Cocina



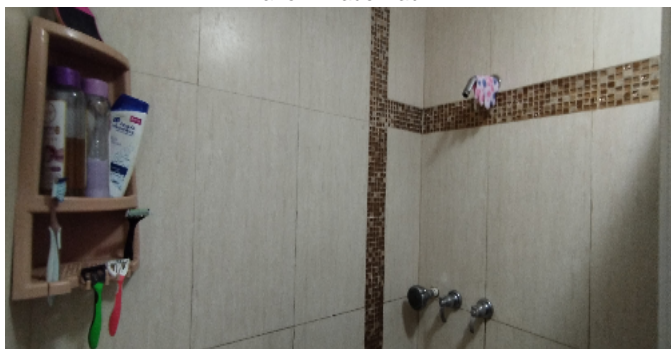
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1

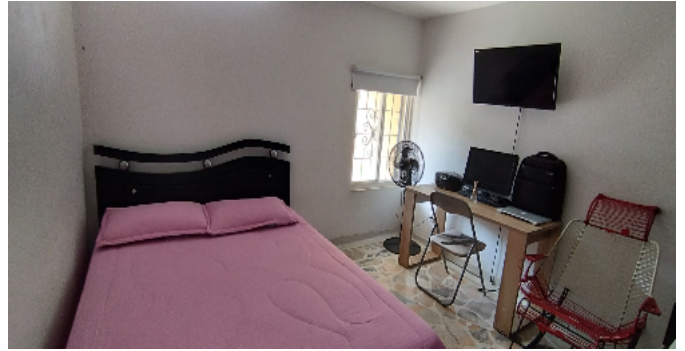


FOTOS General

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 --- **Eta**

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1077849566



PIN de Validación: c2990ba3



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



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, 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 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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2019

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 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 57 13 12537 1856

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

TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: c2990ba3



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 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 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

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: 410010109000009160901900000033 COD CATASTRAL ANT: 01-09-0916-0034-901

NUPRE: BFP0011HKXF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNIDAD DE VIVIENDA PRIMER PISO LOTE (10) BIFAMILIAR con area de TOTAL CONSTRUIDA 74.40 M2 Y COEFICIENTE DE 0.49% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1089, 2011/06/01, NOTARIA CUARTA NEIVA. Artículo 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 COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215392789418519

Nro Matrícula: 200-210701

Pagina 2 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

DIRECCION 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 210676

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION 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

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN ESCRITURA # 1089 DEL 01-06-

2011 NOTARIA 4 DE NEIVA,DE EXTINCION PARCIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL RESPECTO DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: LOTE 1

BIFAMILIAR Y LOTE 14 BIFAMILIAR CON LOS FOLIOS DE MATRICULA 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

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 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

ANOTACION: 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

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: POLANCO GUEVARA ALDEMAR

CC# 7694466 X

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

ANOTACION: 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

Pagina 3 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

Doc: OFICIO 3985 DEL 27-11-2018 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

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

A: POLANCO GUEVARA ALDEMAR

CC# 7694466 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-11-2022 Radicación: 2022-200-6-25686

Doc: OFICIO 2979 DEL 15-11-2022 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

A: POLANCO GUEVARA ALDEMAR

CC# 7694466 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-05-2023 Radicación: 2023-200-6-8368

Doc: ESCRITURA 968 DEL 26-04-2023 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CONSTITUIDA
POR ESCRITURA N° 144 DEL 31/01/23 DE LA NOTARIA QUINTA DE NEIVA - HUILA

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

DE: BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.

NIT# 8600358275

A: POLANCO GUEVARA ALDEMAR

CC# 7694466 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-10-2023 Radicación: 2023-200-6-20039

Doc: ESCRITURA 1418 DEL 09-06-2023 NOTARIA CUARTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: POLANCO GUEVARA ALDEMAR

CC# 7694466

A: ARTUNDUAGA MORENO FABIAN ANDRES

CC# 1075251887 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 13-07-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC NEIVA, RES. RESOLUCION 005 DE 2022 PROFERIDA
POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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 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

Superintendencia de Notariado y Registro de la República de Colombia

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
REGISTRADOR PRINCIPAL

Superintendencia de Notariado y Registro de la República de Colombia

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública