



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-7733068

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 5 # 36 SUR 30 VIA CAMPO ALEGRE AGRUPACION DE LOS LTS GOYA TIZIANO APTO 503 TORRE 27		
Barrio	La Puerta del Sur		
Ciudad	Neiva		
Departamento	Huila		
Propietario	juan de Dios Pérez Medina		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LINO ARTURO PEREZ RIVERA

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 **juan de Dios Pérez Medina** ubicado en la KR 5 # 36 SUR 30 VIA CAMPO ALEGRE AGRUPACION DE LOS LTS GOYA TIZIANO APTO 503 TORRE 27 La Puerta del Sur, de la ciudad de Neiva.

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 \$115,145,075.53 pesos m/cte (Ciento quince millones ciento cuarenta y cinco mil setenta y cinco).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 503 TO 27	49.59	M2	\$2,301,767.00	99.13%	\$114,144,625.53
Area Privada Libre	BALCON	0.85	M2	\$1,177,000.00	0.87%	\$1,000,450.00
TOTALES					100%	\$115,145,075

Valor en letras
Ciento quince millones ciento cuarenta y cinco mil setenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
RAA Nro: AVAL-12136150
C.C: 12136150

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,277,500	Valor del avalúo en UVR	320,080.91
Proporcional	0	115,145,075	Valor asegurable	115,145,075
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 12 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.			
Observación	<p>General: Sector sur de la ciudad, sector en desarrollo, actualmente construido el conjunto Goya con 36 edificios de 5 pisos destinados a vivienda VIP, conjunto Tiziano con 3 torres (de 8 por construir) de 10 pisos destinados a vivienda VIS, urbanización abierta de 8 manzanas de casas con vivienda VIS y en etapa de preventas de otros 4 conjuntos de vivienda VIP y VIS.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 12 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, en los documentos jurídicos suministrados.</p> <p>Entorno: Sector en desarrollo con buenas vías de acceso, aún no cuenta con arborización ni transporte público colectivo, este circula a unas 8 cuadras, aproximadamente.</p>			

Propiedad horizontal: Escritura: 1559, Fecha escritura: 27/11/2020, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: NEIVA, Administración: 85000, Total unidades: 1 UND / PH: 720 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Apartamento entregado el año 2023, terminado en acabados y aún sin haber sido habitado. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Muros pañetados y pintados en vinilo sobre estuco, pisos en cerámica, cocina integral, baño enchapado en cerámica.

GENERAL					
Código	LRCAJA-7733068	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LINO ARTURO PEREZ RIVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7733068	Teléfono	3124622433
Email	foca-26@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	juan de Dios Pérez Medina				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12192804	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 5 # 36 SUR 30 VIA CAMPO ALEGRE AGRUPACION DE LOS LTS GOYA TIZIANO APTO 503 TORRE 27				
Conjunto	Conjunto Goya				
Ciudad	Neiva	Departamento	Huila	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Puerta del Sur	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Sector sur de la ciudad, sector en desarrollo, actualmente construido el conjunto Goya con 36 edificios de 5 pisos destinados a vivienda VIP, conjunto Tiziano con 3 torres (de 8 por construir) de 10 pisos destinados a vivienda VIS, urbanización abierta de 8 manzanas de casas con vivienda VIS y en etapa de preventas de otros 4 conjuntos de vivienda VIP y VIS.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>54.92</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>49.59</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA BALCON</td><td>M2</td><td>0.85</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	54.92	AREA PRIVADA	M2	49.59	AREA LIBRE PRIVADA BALCON	M2	0.85	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	54.92																					
AREA PRIVADA	M2	49.59																					
AREA LIBRE PRIVADA BALCON	M2	0.85																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>49.59</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0.85</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.59	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0.85	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>49.59</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0.85</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.59	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.85
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.59																					
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0.85																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.59																					
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.85																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																						
Actualidad edificadora	Tres proyectos en etapa de preventas.																						
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 baja, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Sector destinado a VIS VIP en desarrollo con buenas vías de acceso. Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1559 del 27/11/2020 notaria 2a de Neiva Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 026 de 2.009																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1874	EscrituraDePropiedad	30/08/2023	2	Neiva

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
200-283604	04/03/2024	0.1046%	4100101060000076 50018927050019	APTO 503 TO 27

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Limitaciones al dominio: anotación 12 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p>
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, en los documentos jurídicos suministrados.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Secundaria de 6 metros de perfil	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector en desarrollo con buenas vías de acceso, aún no cuenta con arborización ni transporte público colectivo, este circula a unas 8 cuadras, aproximadamente.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1559		Fecha escritura	27/11/2020	
Notaría escritura	2		Ciudad escritura	NEIVA	
Valor administración	85000	Total unidades	1 UND / PH: 720 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1559, Fecha escritura: 27/11/2020, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: NEIVA, Administración: 85000, Total unidades: 1 UND / PH: 720 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	paneles prefabricados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1	Edad Inmueble	2023 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Apartamento entregado el año 2023, terminado en acabados y aún sin haber sido habitado. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

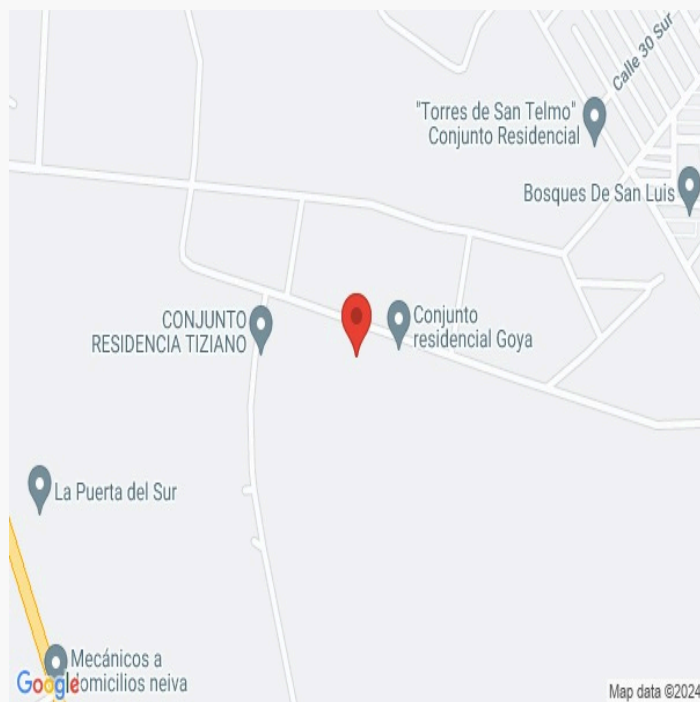
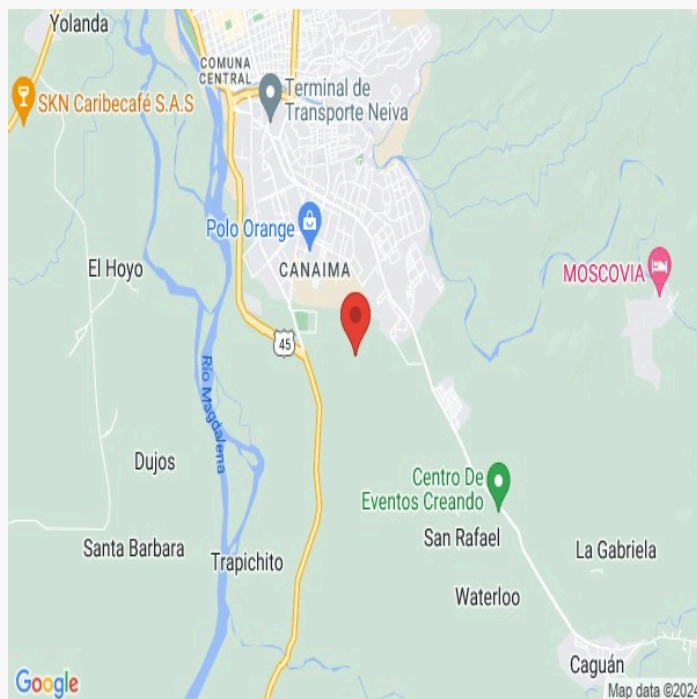
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Muros pañetados y pintados en vinilo sobre estuco, pisos en cerámica, cocina integral, baño enchapado en cerámica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 5 # 36 SUR 30 VIA CAMPO ALEGRE AGRUPACION DE LOS LTS GOYA TIZIANO
APTO 503 TORRE 27 | La Puerta del Sur | Neiva | Huila



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.893618

GEOGRAFICAS : 2° 53' 37.0248''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.270262

GEOGRAFICAS : 75° 16' 12.9432''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento Goya		\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	1	\$1,000,000	\$2,384,020.62	3136442097
2	Apartamento Goya		\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	1	\$1,000,000	\$2,287,866.77	3058967765
3	Apto B. de San Luis		\$95,000,000	0.97	\$92,150,000	0	\$	1	\$1,000,000	\$2,083,428.57	3138083159
4	Apto B. de San Luis		\$80,000,000	0.97	\$77,600,000	0	\$	1	\$1,000,000	\$1,750,857.14	3136442097
Del inmueble		5				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	54.92	50.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,384,020.62
2	1	54.92	50.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,287,866.77
3	5	43	43.75	1.05	1.05	1.0	1.0	1.05	1.16	\$2,411,829.00
4	8	43	43.75	1.1	1.05	1.0	1.0	1.05	1.21	\$2,123,352.00
	2023 años									
									PROMEDIO	\$2,301,767.10
									DESV. STANDAR	\$130,261.83
									COEF. VARIACION	5.66%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,432,028.92	TOTAL	\$120,604,314.35
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,171,505.27	TOTAL	\$107,684,946.38
VALOR TOTAL	\$114,144,625.53			

Observaciones:

Enlaces:

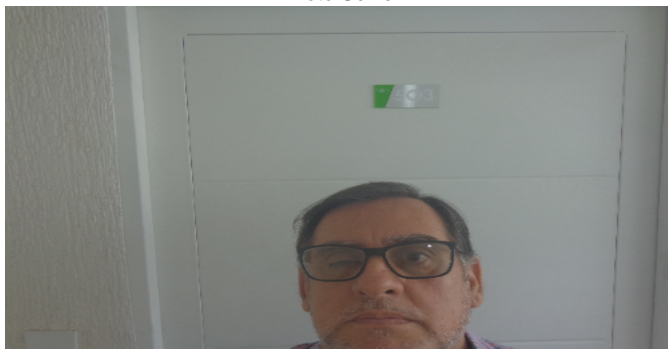
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 valorar 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-7733068



PIN de Validación: acb80a47



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12136150, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12136150.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA se encuentra actualizado 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
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

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
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

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
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: acb80a47

**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022Regimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022Regimen
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
21 Feb 2017Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
29 Abr 2022Regimen
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
05 Mayo 2022Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acb80a47



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
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

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
05 Mayo 2022

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.



PIN de Validación: acb80a47



Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

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
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0118, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0584, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0078, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: NEIVA, HUILA
Dirección: CRA 5 # 6-44 OF 310
Teléfono: 3006023024
Correo Electrónico: saycardi@hotmail.com

Experiencia verificada:

- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2007.
Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



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 lectura de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de PAA <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 Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240304162490407060

Nro Matrícula: 200-283604

Pagina 1 TURNO: 2024-200-1-27239

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:37:59 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: 06-09-2021 RADICACIÓN: 2021-200-6-14860 CON: ESCRITURA DE: 21-06-2021

CODIGO CATASTRAL: 410010106000007650018927050019 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BFP0015ESND

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 503 TORRE 27 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.1398% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1181, 2021/06/21, NOTARIA SEGUNDA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.- COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DEFINITIVO DEL 0,1046 %. ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUN ESCRITURA N°. 2191 DEL 26/10/2021 NOTARIA 2ª DE NEIVA-HUILA Y LA ESCRITURA ACLARATORIA N°. 469 DEL 10/03/2022 NOTARIA 2ª DE NEIVA- HUILA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 49 CENTIMETROS CUADRADOS: 59 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 54 CENTIMETROS: CUADRADOS92

COEFICIENTE : 0.1398%%

COMPLEMENTACION:

-- ESCRITURA 1559 DEL 27/11/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 30/11/2020 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP N IT.830053700-6, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-277673.-- ESCRITURA 131 DEL 31/1/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 13/10/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION LA PUERTA DEL SUR LOTE URBANO NIT. 830053700-6, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP NIT. 830053700-6, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-276824.-- ESCRITURA 131 DEL 31/1/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 13/10/2020 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION LA PUERTA DEL SUR LOTE URBANO NIT. 830053700-6, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-276824.-- ESCRITURA 2635 DEL 23/10/2015 NOTARIA DIECIOCHO 18 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 6/4/2016 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MARCO DE ADMINISTRACION LA PUERTA DEL SUR NIT. 830053700-6, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-249526.-- ESCRITURA 3039 DEL 28/11/2014 NOTARIA DIECIOCHO 18 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 13/1/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: OLGA LARA DE LIZARRALDE , A: NIT. 830053700-6 FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MARCO DE ADMINISTRACION LA PUERTA DEL SUR, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-198807.-- ESCRITURA 196 DEL 2/2/2009 NOTARIA PRIMERA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 4/2/2009 POR ENGLOBE A: OLGA LARA DE LIZARRALDE, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-198807.-- ESCRITURA 1930 DEL 30/12/2005 NOTARIA CUARTA DE NEIVA REGISTRADA EL 10/3/2006 POR DESENGLOBE A: OLGA LARA DE LIZARRALDE, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-185857, 200-151105, 200-151106 Y 200-151107-- ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #122 DEL 12 DE JUNIO DE 1999 NOTARIA UNICA DE AIPE, REGISTRADA EL 17 DE JUNIO DE 1999 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0151108; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #423 DEL 27 DE ENERO DE 1994 NOTARIA 6. DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 01 DE FEBRERO DE 1994 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #20-0106394; ACLARADA EN CUANTO A LA CABIDA POR ESCRITURA #122 DEL 12 DE JUNIO DE 1999 NOTARIA UNICA DE AIPE, REGISTRADA EL 17 DE JUNIO DE 1999 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0106394; Y HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA N0.200-0067138, POR OLGA LARA DE LIZARRALDE DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD FORMADA CON COMPA/IA DEL SUR LTDA, CELEBRADA POR ESCRITURA N0.11150 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.974 NOTARIA CUARTA DE NEIVA, REGISTRADA EL 18 DE 1.975 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N0.200-0001563.-- LA SOCIEDAD COMPA/IA DEL SUR LTDA, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD LEONIDAS LARA E HIJOS, SEGUN ESCRITURA N0.3489 DEL 24 DE AGOSTO DE 1.962 NOTARIA SEOTIMA DE BOGOTA, INSCRITA NOVIEMBRE 22 DE 1.962 AL LIBRO 1., TOMO 4., PAGINA 483, PARTIDA NO. 2676.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240304162490407060

Nro Matrícula: 200-283604

Pagina 2 TURNO: 2024-200-1-27239

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:37:59 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 5 # 36 SUR - 30 VI A CAMPOALEGRE AGRUPACION DE LOS LTS GOYA TIZIANO UDAD PRIVADA DOS 2 VIP APTO 503 TORRE 27

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 277673

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-09-2013 Radicación: 2013-200-6-16054

Doc: ESCRITURA 2620 DEL 26-09-2013 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO DE 16.837.87 M2. CON UNA EXTENSION DE 1.122.53 ML Y UN ANCHO DE 15.00 ML

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

DE: LARA DE LIZARRALDE OLGA

CC# 28599799 X

A: ELECTRIFICADORA DEL HUILA S.A. E.S.P.

NIT.# 8911800011

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-10-2020 Radicación: 2020-200-6-11389

Doc: ESCRITURA 131 DEL 31-01-2020 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP NIT. 830053700-6

X

A: BANCO DAVIVIENDA S A

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-11-2020 Radicación: 2020-200-6-14421

Doc: ESCRITURA 1559 DEL 27-11-2020 NOTARIA SEGUNDA 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP N IT.830053700-6

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-08-2021 Radicación: 2021-200-6-14860

Doc: ESCRITURA 1181 DEL 21-06-2021 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA N°. 1559 DEL 27/11/2020 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, EN CUANTO A DAR CLARIDAD A LAS UNIDADES SOMETIDAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, UNIDAD PRIVADA UNO FOLIO 200-277672 Y UNIDAD PRIVADA DOS FOLIO 200-277673



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240304162490407060

Nro Matrícula: 200-283604

Pagina 3 TURNO: 2024-200-1-27239

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:37:59 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

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS

VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP N IT.830053700-6

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-08-2021 Radicación: 2021-200-6-14860

Doc: ESCRITURA 1181 DEL 21-06-2021 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA N°. 1559 DEL 27/11/2020 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA- ETAPA GOYA VIP UNIDAD PRIVADA DOS

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS

VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP N IT.830053700-6

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-08-2021 Radicación: 2021-200-6-14863

Doc: ESCRITURA 1578 DEL 10-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA N°. 1181 DEL 21/06/2021 NOTARIA SEGUNDA, EN EL SENTIDO DE MENCIONAR LOS BIENES COMUNES CON SUS RESPECTIVAS ÁREAS

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS

VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP N IT.830053700-6

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-06-2022 Radicación: 2022-200-6-11912

Doc: ESCRITURA 2191 DEL 26-10-2021 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ESCRITURA 1559 DEL 27/11/2020 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA - -PRIMERA ETAPA -TORRES 7 Y 8 DE LA ETAPA TIZIANO (VIS).

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS

VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP NIT. 830053700-6

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-06-2022 Radicación: 2022-200-6-11913

Doc: ESCRITURA 468 DEL 10-03-2022 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION -ESCRITURA 2191 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2021, DE LA NOTARIA 2DA DE NEIVA; EN CUANTO A LA INCLUSIÓN DE LOS FOLIOS YA SEGREGADOS EN LA ETAPA GOYA Y LA SUMA DE COEFICIENTES.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS

VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP NIT. 830053700-6

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-11-2023 Radicación: 2023-200-6-23189



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240304162490407060

Nro Matrícula: 200-283604

Pagina 4 TURNO: 2024-200-1-27239

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:37:59 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: ESCRITURA 1874 DEL 30-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS

VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP NIT. 830053700-6

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-11-2023 Radicación: 2023-200-6-23189

Doc: ESCRITURA 1874 DEL 30-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -LIBERACIÓN DE HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA
CONSTITUIDA CON ESCRITURA 131 DEL 31 DE ENERO DEL 2020 DE LA NOTARIA 2DA DE NEIVA.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S A

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS

VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP NIT. 830053700-6

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-11-2023 Radicación: 2023-200-6-23189

Doc: ESCRITURA 1874 DEL 30-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$69,700,000

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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION PROYECTOS

VIVENDUM LA PUERTA DEL SUR VIS Y VIP NIT. 830053700-6

A: PEREZ MEDINA JUAN DE DIOS

CC# 12192804 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 22-11-2023 Radicación: 2023-200-6-23189

Doc: ESCRITURA 1874 DEL 30-08-2023 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PEREZ MEDINA JUAN DE DIOS

CC# 12192804 X

A: A FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

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: 240304162490407060

Nro Matrícula: 200-283604

Pagina 5 TURNO: 2024-200-1-27239

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 02:37:59 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: 2024-200-1-27239

FECHA: 04-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública