



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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área       | Descripción    | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|--------------------|----------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area 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       |
| <b>TOTALES</b>     |                |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$115,145,075</b> |

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     |                                  |             |
|---------------------------------|---|---------------------|----------------------------------|-------------|
|                                 | <b>Terreno</b>  | <b>Construcción</b> | 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          |
| <b>Calificación garantía</b>    | <b>Favorable</b>  |                     |                                  |             |
| <b>Observación calificación</b> | 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.  |                     |                                  |             |
| <b>Observación</b>              | <p><b>General:</b> 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><b>Jurídica:</b> 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><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, en los documentos jurídicos suministrados.</p> <p><b>Entorno:</b> 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 ropa: 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

|   |  |                      |                                  |                      |                 |
|---|--|----------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-77330<br>68   | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                      | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7               | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | LINO ARTURO PEREZ RIVERA   |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 7733068                          | <b>Teléfono</b>      | 3124622433      |
| <b>Email</b>                                | foca-26@hotmail.com  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | juan de Dios Pérez Medina  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 12192804                         | <b>Ocupante</b>      | Desocupado      |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | KR 5 # 36 SUR 30 VIA CAMPO ALEGRE AGRUPACION DE LOS LTS GOYA TIZIANO<br>APTO 503 TORRE 27  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | Conjunto Goya  |                      |                                  |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Neiva  | <b>Departamento</b>  | Huila                            | <b>Estrato</b>       | 2               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | La Puerta del Sur                | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento  | <b>Tipo subsidio</b> | VIP Vivienda Interes Prioritario | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | 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

|  |  |                      |                        |                          |              |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | 5                      |                          |              |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Unifamiliar  | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO      |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 54.92                | AVALUO CATASTRAL 2024  | PESOS                    | -            |
| AREA PRIVADA                           | M2   | 49.59                |                        |                          |              |
| AREA LIBRE PRIVADA BALCON              | M2   | 0.85                 |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2   | 49.59                | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 49.59        |
| AREA LIBRE MEDIDA                      | M2   | 0.85                 | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                       | 0.85         |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas   |                      |                        |                          |              |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | Tres proyectos en etapa de preventas.  |                      |                        |                          |              |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media.  |                      |                        |                          |              |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p>Sector destinado a VIS VIP en desarrollo con buenas vías de acceso.</p> <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 1559 del 27/11/2020 notaría 2a de Neiva</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 026 de 2.009</p>  |                      |                        |                          |              |

## 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 | APTO 503 TO 27<br>50018927050019 |

#### Observación

**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.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

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

## DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO 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                             |                                  |              |
| <b>EQUIPAMIENTO</b> |       |                           | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                                  |              |
|                     | 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      |    |
| Notaria escritura                 | 2                    |                  | Ciudad escritura        | NEIVA           |    |
| Valor administración              | 85000                | Total unidades   | 1 UND / PH:<br>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 |

|                    |  |                         |    |                        |    |
|--------------------|--|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Club</b>        | No   | <b>Bomba eyectora</b>   | Si | <b>Gimnasio</b>        | No |
| <b>Bicicletero</b> | No   | <b>Garaje visitante</b> | Si | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b> | No   | <b>Planta eléctrica</b> | No | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>    | Si   | <b>Ascensores</b>       | No | <b>#Ascensores</b>     | 0  |
| <b>#Sotanos</b>    | 0  |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b> | 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

|                                  |  |                                   |                                      |                                |                      |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Industrializado                      | <b>Estructura reforzada</b>    | SI                   |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado   | <b>Tipo estructura</b>            | paneles prefabricados                |                                |                      |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                                   | <b>Cubierta</b>                | teja de fibrocemento |
| <b>Fachada</b>                   | graniplast   | <b>Ancho fachada</b>              | 6-9 metros                           | <b>Irregularidad planta</b>    | No                   |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en Manzana | <b>Otro tipología vivienda</b> |                      |
| <b>Año construcción</b>          | 1  | <b>Edad Inmueble</b>              | 2023 años                            | <b>Vida útil</b>               | 100 años             |
| <b>Estado construcción</b>       | Nueva  | <b>%Avance</b>                    | 100                                  |                                |                      |
| <b>Licencia construcción</b>     | NO APORTADA  |                                   |                                      |                                |                      |
| <b>Observación</b>               | 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

|                       |   |                       |   |                     |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>       | Integral |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b> | 3        |
| <b>Closest</b>        | 0 | <b>Baños privados</b> | 0 | <b>Estar</b>        | 0        |

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

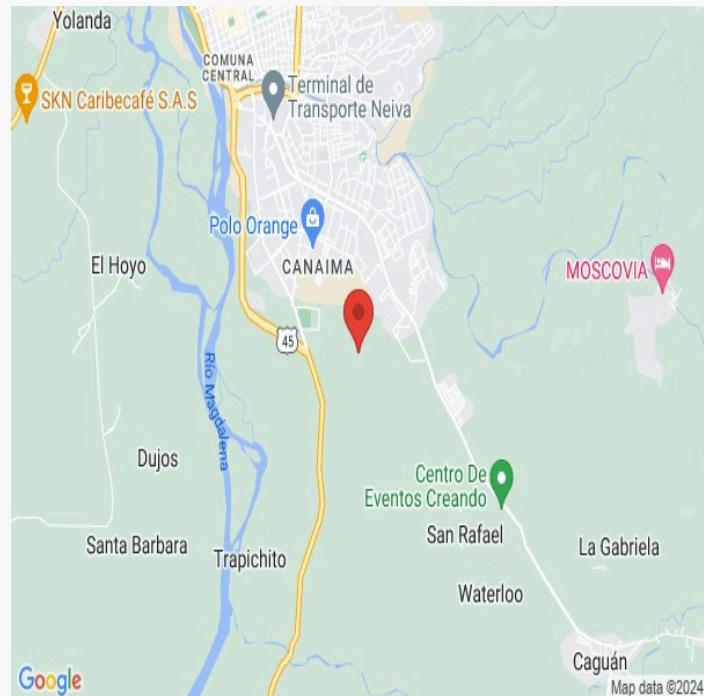
## ACABADOS

|         | Sala     | Comedor  | Cocina   | Baño     | Piso     | Techo    | Muro     | Carpintería |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| Calidad | Sencillo    |
| Estado  | Bueno.      |

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Observación</b> | 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 |
| <b>Del inmueble</b> |                     | <b>5</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                | 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 |
| <b>2023 años</b> |      |                 |              |                 |             |             |               |                        |                       |                |
|                  |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$2,301,767.10</b> |                |
|                  |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$130,261.83</b>   |                |
|                  |      |                 |              |                 |             |             |               | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>5.66%</b>          |                |

|                     |                |                  |              |                  |
|---------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
| <b>VALOR MÁXIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$2,432,028.92   | <b>TOTAL</b> | \$120,604,314.35 |
| <b>VALOR MÍNIMO</b> | <b>POR Mt2</b> | \$2,171,505.27   | <b>TOTAL</b> | \$107,684,946.38 |
| <b>VALOR TOTAL</b>  |                | \$114,144,625.53 |              |                  |

Observaciones:

Enlaces:

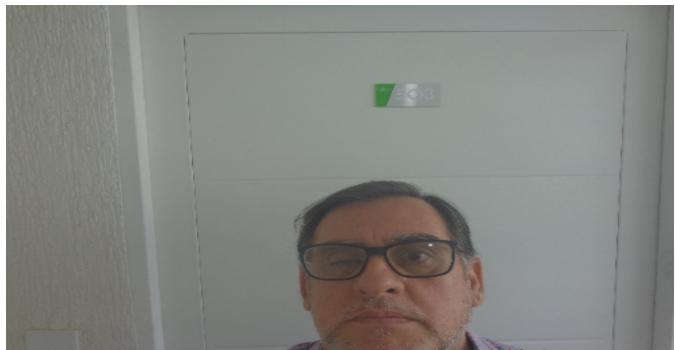
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



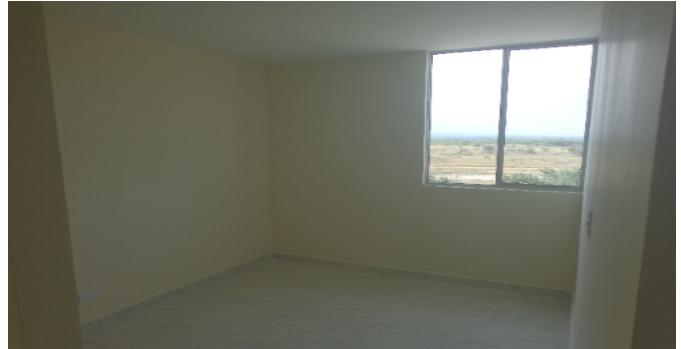
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-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 --- 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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-7733068**



PIN de Validación: acb80a47

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

autorregulador nacional de avalúadores  
http://anacolombia.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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 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  
21 Feb 2017

Regimen  
Régimen 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  
Régimen 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



PIN de Validación: acb80a47

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

<http://www.ana.org.co>  
 Calle 100 # 100-300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 160 91 46  
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

#### 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 2022Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

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



PIN de Validación: acH80w17



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



Calle 99 No 1A-31 Ofc 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas y postales de atención A.M.R.  
En Bogotá 566 67 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### 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

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

## Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles considerados históricos, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
05 Mayo 2022

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

Alliance

- #### ■ Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad

Fecha de inscripción  
05 Mayo 2022

## 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

## 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

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

Asociación Nacional de Avaluadores  
<http://www.ana.org.co>  
 Carrera 10 # 10-300  
 Bogotá D.C - Colombia  
 Líneas principales de atención A.M.R.  
 En Bogotá: 589 91 46  
 A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Fecha de inscripción  
05 Mayo 2022Régimen  
Régimen Académico

## Categoria 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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
05 Mayo 2022Régimen  
Régimen Académico*RAA AVALUO: LRCAJA-7733068 M.I.: 200-283604*

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 R UR-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



PIN de Validación: acb80a47



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



autorregulador nacional de avaluadores  
http://anav.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 12136150

El(la) señor(a) **SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 para validación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página del 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

acb80a47

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

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

Página 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 COPROPRIEDAD 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: CUADRADOS: 92

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 N.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 N.11150 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.974 NOTARIA CUARTA DE NEIVA, REGISTRADA EL 18 DE 1.975 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.200-0001563.--LA SOCIEDAD COMPA/IA DEL SUR LTDA, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD LEONIDAS LARA E HIJOS, SEGUN ESCRITURA N.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 N. 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

Página 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 ultima 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

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

Página 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 última 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

Página 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 -LIBERACION 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

Página 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 última página

\*\*\*

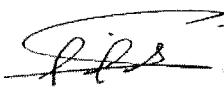
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

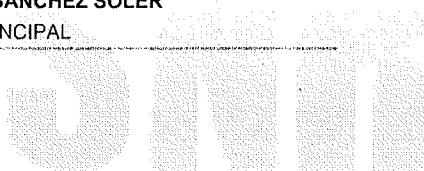
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-200-1-27239      FECHA: 04-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER

REGISTRADOR PRINCIPAL



SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD  
DE NOTARIADO  
EN NEIVA  
Aprobado por el Registrador  
Jairo Custodio Sanchez Soler