



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075226791

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON EDISSON GARZON RIVERA	FECHA VISITA	23/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1075226791	FECHA INFORME	26/04/2024
DIRECCIÓN	KR 22 A # 1 - 16 LT 10 MZ 13	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	27 años
BARRIO	LAS ACACIAS	REMODELADO	
CIUDAD	Neiva	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Huila	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA		
IDENTIFICACIÓN	12136150		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIVA RIVERA CABRERA			
NUM.	2817 Escritura De	#NOTARIA	4	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			31/12/2013
CIUDAD	Neiva		DEPTO	Huila
ESCRITURA				
CEDULA	4100101050000633001100000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
200-125588	casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en sector popular, se llega al sector por la carrera 27, desde la calle 1B, se toma la vía de salida del sector, calle 1A, sentido oriente occidente, hasta la carrera 22 (vía semi peatonal que termina a dos casas de la casa valorada).

Cuenta con todos los contadores de servicios públicos y en funcionamiento.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 159,726,924

VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,726,924

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE. INFORME ACTUALIZADO, se adjunta certificado de nomenclatura que coincide con la del certificado de tradición. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

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)

## NOMBRES Y FIRMAS



SERGIO FERNANDO AYCARDI  
VILLANEDA  
Perito Actuante  
C.C: 12136150  
RAA: AVAL-12136150



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA V3
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO LOCAL
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO LOCAL
Uso Prohibido Según Norma	ACTIVIDADES DE PROSTITUCIÓN O SIMILARES

Área Lote	84	Frente	6
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.34

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	026 DE 2.009
Antejardín	0
Uso principal	VIVIENDA V3
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	168

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
area construida	M2	143	AREA DE TERRENO	M2	84
area de terreno	M2	84	AREA CONSTRUIDA	M2	117.60

**OBSERVACIONES DE ÁREAS****SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

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

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero:	Si	SI
NO		
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

**CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Cond. seguridad:

Aguas servidas:

NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 22 A # 1 - 16 LT 10 MZ 13

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

**Comentarios de estructura**

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.

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

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	84	M2	\$361,511.00	19.01%	\$30,366,924.00
Area Construida	casa	117.60	M2	\$1,100,000.00	80.99%	\$129,360,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$159,726,924</b>
Valor en letras	Ciento cincuenta y nueve millones setecientos veintiséis mil novecientos veinticuatro Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$159,726,924  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** Sector completamente desarrollado, con dotación completa.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Casa con acabados populares en buen estado de conservación y mantenimiento.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 143 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 117.60 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 25.4 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 27'940.000. PARA UN TOTAL DE 187'666.924 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	calle 1B 23 - 73	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	6088630404	112	112	\$921,000	\$103,152,000
2	calle 1B 26 - 80	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	6088714826	63	105	\$976,000	\$102,480,000
3	cra 26 1D - 60	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	6088714826	84	76	\$870,000	\$66,120,000
4	Casa Las Acacias	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	6088722135	63	96	\$1,100,000	\$105,600,000
<b>Del inmueble</b>					<b>84</b>	<b>117.60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,348,000	\$378,107	1.0	1.0	1.00	\$378,107
2	\$23,620,000	\$374,921	1.0	1.0	1.00	\$374,921
3	\$30,880,000	\$367,619	1.0	1.0	1.00	\$367,619
4	\$20,500,000	\$325,397	1.0	1.0	1.00	\$325,397
				PROMEDIO	\$361,510.91	
				DESV. STANDAR	\$24,473.06	
				COEF. VARIACION	6.77%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$361,511.00	AREA	84	TOTAL	\$30,366,924.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	117.60	TOTAL	\$129,360,000.00
VALOR TOTAL		\$159,726,924.00				

**Observaciones:**

Valor propuesto: \$154'525.000.00

**Enlaces:**1.-[inmobiliariafelixtrujillofalla](#)2.-[inmobiliariaburiticá](#)3.-[inmobiliariaburiticá](#)4.-[inmobiliariajovelmunoz](#)

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

KR 22 A # 1 - 16 LT 10 MZ 13 | LAS ACACIAS | Neiva | Huila

## **COORDENADAS (DD)**

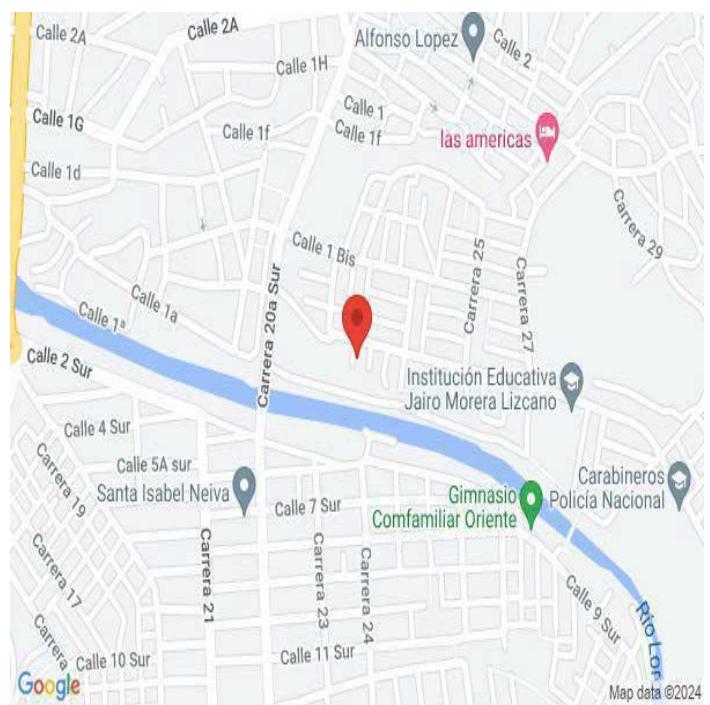
**Latitud:** 2.918941

**Longitud:-75.273168**

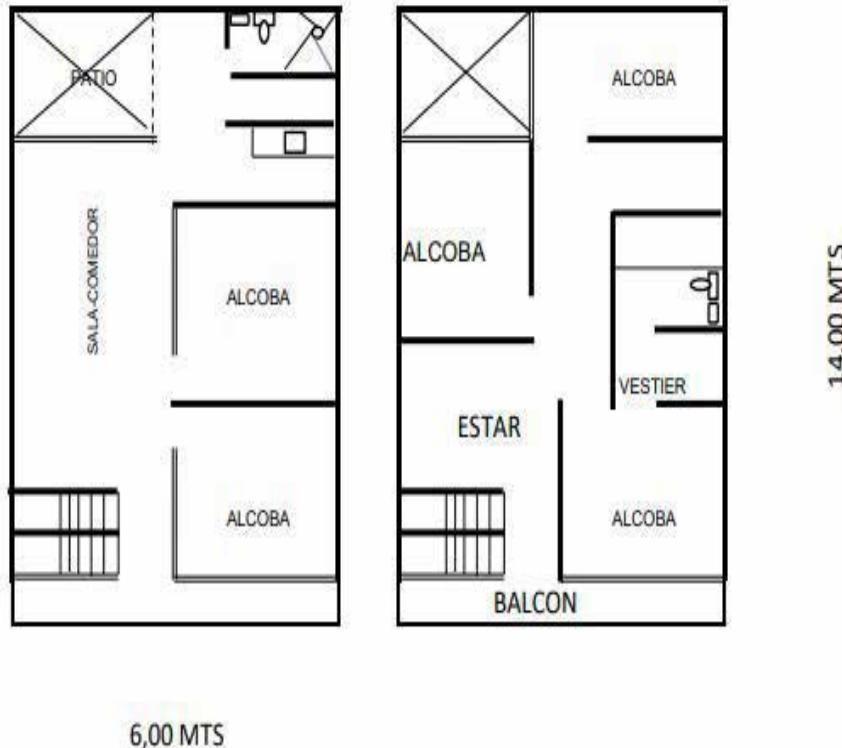
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 2° 55' 8.187"

**Longitud:**75° 16' 23.4042''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



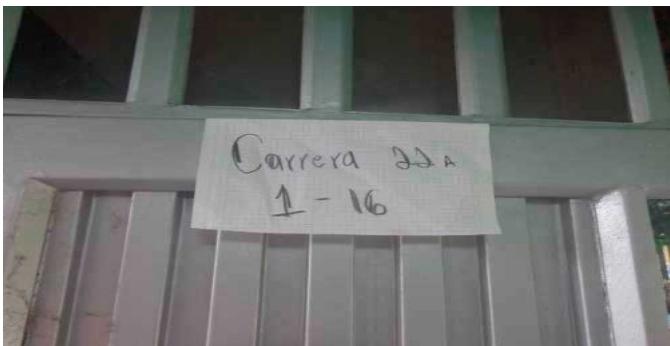
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



## FOTOS General

Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



## FOTOS General

Baño Social 1



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1075226791**



PIN de Validación: c1f80b83



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

## 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 evaluador 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  
**Regímen 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  
**Regímen 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: c1f80b83

## 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 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**05 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**29 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c1f80b83

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

## 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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: c1f80b83

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



PIN de Validación: c1f80b83



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



http://www.raa.org.co  
Calle 989 Bar. 1A - P. 17 Edif. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Oficinas del Autorregulador ANA  
En Bogotá: (57 1) 57 46  
A. Mayor Nacional: (57 1) 673 948

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 de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c1f80b83

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 dos (02) días del mes de Abril 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: 240412887592366530**

**Nro Matrícula: 200-125588**

Página 1 TURNO: 2024-200-1-41954

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 09:39:57 AM

### "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: 02-10-1996 RADICACIÓN: 1996-15447 CON: ESCRITURA DE: 26-07-1996

CODIGO CATASTRAL: 4100101050000633001100000000 COD CATASTRAL ANT: 41001-01-05-0633-0011-000

NUPRE: BFP0006PDLE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1636 DE FECHA 26-07-96 EN NOTARIA 4 DE NEIVA LOTE # 10 MANZANA 13 CON AREA DE 84 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). DESCRIPCION MEJORAS: CASA DE HABITACION DESCRITA COMO CONSTA EN LA ESCRITURA #1120 21-05-97 NOTARIA SEGUNDA NEIVA, SEGUN DECRETO #1711 JULIO 6 DE 1984. ....LINDEROS: NORTE: EN LONGITUD DE 14 METROS LINEALES CON LOS LOTES 1 Y 2; SUR: EN LONGITUD DE 14 METROS LINEALES CON EL LOTE 9; ORIENTE: EN LONGITUD DE 6 METROS LINEALES CON EL LOTE 9; OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 6 METROS LINEALES CON LA CARRERA 22A.....COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 2817 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE NEIVA.....

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

EL COMITE CIVICO PRODESARROLLO LOS COMUNEROS, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD CONTRUCTORA CHICALA LTDA., Y ALFONSO SANCHEZ GONZALEZ, SEGUN ESCRITURA #1649 DEL 09 DE MAYO DE 1994 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 18 DE JUNIO DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0023811; ACLARADA EN CUANTO A LOS LINDEROS POR ESCRITURA #3750 DEL 27 DE OCTUBRE DE 1994 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 18 DE JUNIO DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0023811.---LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CHICALA LTDA. Y ALFONSO SANCHEZ GONZALEZ, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD URBANIZACIONES VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES LTDA. URVICON LTDA., SEGUN ESCRITURA #3600 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1989 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 29 DE OCTUBRE DE 1990 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0023811.---LA SOCIEDAD "URVICON LTDA.", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR APORTE QUE LE HIZO LA SOCIEDAD "DUQUE RENGIFO S. EN C." SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N.1691 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 1979, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL 18 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 200-0018891.- LA SOCIEDAD "DUQUE RENGIFO S. EN C.", ADQUIRIO ASI: PARTE, POR COMPRA A LA SOCIEDAD URBANIZADORA NEIVA LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N. 557 DE 9 DE ABRIL DE 1979, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Nx 200-0016681; Y PARTE, POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION, A MAXIMILIANO FRANCISCO DUQUE PALMA, SEGUN ESCRITURA Nx 2299 DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1976, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL 13 DE DICIEMBRE SIGUIENTE, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 200-0004655.- LA SOCIEDAD "URBANIZACION NEIVA LTDA.", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A MAXIMILIANO DUQUE PALMA, SEGUN ESCRITURA N.297 DE 22 DE FEBRERO DE 1977, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL 2 DE MARZO SIGUIENTE AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 200-0008351.- MAXIMILIANO FRANCISCO DUQUE PALMA, ADQUIRIO, TAMBIEN EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA Nx23 DE 14 DE ENERO DE 1970, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DE 1970, EN EL LIBRO 1x, TOMO 2x, PAGINA 70, BAJO LA PARTIDA Nx 356.- MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ, ADQUIRIO ASI: PARTE, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A LA COMPAÑIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL HUILA DE LIEVANO, DURAN & CIA., SEGUN ESCRITURA No. 943 DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 1945, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL MISMO DIA , AL LIBRO 1o., TOMO 4o.. PAGINA 99, PARTIDA No. 838; PARTE, POR COMPRA QUE HIZO A LILA ALVIRA VIUDA DE SANMIGUEL, POESCRITURA No. 593 DE 14 DE AGOSTO DE 1953, OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL 21 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, EN EL LIBRO 1o., TOMO 2o., PAGINA 11, PARTIDA No. 1328; PARTE, POR COMPRA A JESUS ALI







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240412887592366530

Nro Matrícula: 200-125588

Página 4 TURNO: 2024-200-1-41954

Impreso el 12 de Abril de 2024 a las 09:39:57 AM

**"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: 2024-200-1-41954

FECHA: 12-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA C.R.P.

  
JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



Alcaldía de  
Neiva

## CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

FOR-GDAPPOT-08

Versión: 03

Vigente desde:  
Enero 29 del 2024

Neiva  
Vida y Paz  
mipg

## CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

FECHA	03-05-2024				Número	0604
SOLICITANTE	DIVA RIVERA CABRERA					
DIRECCIÓN ACTUAL	K 22A 1 16					
BARRIO	LAS ACACIAS					
TIPO DE PREDIO	LOTÉ <input type="checkbox"/>	CASA <input checked="" type="checkbox"/> SI	APTO <input type="checkbox"/>	EDIFICIO <input type="checkbox"/>	CONJ RES <input type="checkbox"/>	OTRO
DISTANCIA ESQUINA	16,00			Mts		
NÚMERO PLACAS	UNA		Recibo No		7619	
DIRECCIÓN(ES) ANTERIOR	K R 22A #1 - 16 LT 10 Mz 13					
Número Catastral Actual:	41-001-0105-00000633-00110000-00000					
Número Catastral Anterior:	41001010506330011000					
Número Matricula Inmobiliaria:	200-125588					
Nota:						

Jorge H. Zuluaga D.

JORGE HUMBERTO ZULUAGA DELGADO

Técnico

Proyecto: Marleny Carvajal Olaya

"La Presente certificación tiene caducidad de seis (6) meses"