



QR validez del avalúo

## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

## AVALUO: LRCAJA-1075236171

Fecha del avalúo	Fecha de visita	24/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 33 # 30-36 SUR CONJUNTO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4 (BOSQUES DE SAN LUIS 4) APTO 103 TORRE 11	
Barrio	BOSQUES	
Ciudad	Neiva	
Departamento	Huila	
Propietario	YURI CHARRY CASTAÑEDA	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: BRAYAM GEOVANNY FARFAN FIERRO

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 **YURI CHARRY CASTAÑEDA** ubicado en la CARRERA 33 # 30-36 SUR CONJUNTO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4 (BOSQUES DE SAN LUIS 4) APTO 103 TORRE 11 BOSQUES , 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 \$70,422,660.00 pesos m/cte (Setenta millones cuatrocientos veintidós mil seiscientos sesenta).

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	apartamento	50.81	M2	\$1,386,000.00	100.00%	\$70,422,660.00
Area Privada			M2	\$	0.00%	\$0.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$70,422,660</b>

Valor en letras  
Setenta millones cuatrocientos veintidós mil seiscientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



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

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	70,422,660.00
Proporcional	0	70,422,660	Valor asegurable	70,422,660
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación  
garantía

Observación  
calificación

Observación

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10752 36171	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	BRAYAM GEOVANNY FARFAN FIERRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1075236171	<b>Teléfono</b>	3133739125
<b>Email</b>	brayam.farfán@buzonejercito.mil.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	YURI CHARRY CASTAÑEDA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1080290395	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CARRERA 33 # 30-36 SUR CONJUNTO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4 (BOSQUES DE SAN LUIS 4) APTO 103 TORRE 11				
<b>Conjunto</b>	IV CENTENARIO FASE IV				
<b>Ciudad</b>	Neiva	<b>Departamento</b>	Huila	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	BOSQUES	<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>	Unidad ubicada al sur de la ciudad, se accede desde la carrera 33 o Avenida Máx Duque hasta la calle 31 sur, se gira a mano izquierda, sentido norte, luego por la transversal 37 sur hasta la unidad donde se ubica el inmueble. Cuenta con todos los contadores de servicios públicos instalados.				
--------------------	--	--	--	--	--

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<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</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <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	56.17	AREA	M2	56
AREA PRIVADA	M2	50.81	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 30.609.000
<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	50.81	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.81
<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 medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<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 media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 02816 DEL 12-09-2014 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO N° 026 DE 2009</p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2753	EscrituraDePropiedad	05/08/2015	3	Neiva

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
200-239666	22/04/2024	0.0877	4100101060000009 60901900000489	APTO 103 TORRE 11

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

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

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Peatonal de 2 metros	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Unidad residencial con elevados índices de inseguridad, especialmente hacia el sur de la torre valorada, principalmente de las torres 14 a 28.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	2816		Fecha escritura	12/09/2014	
Notaria escritura	37		Ciudad escritura	bogotá D.C.	
Valor administración	35000	Total unidades	1 UND / PH: 340 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	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>	Si
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2816, Fecha escritura: 12/09/2014, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: bogotá D.C., Administración: 35000, Total unidades: 1 UND / PH: 340 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

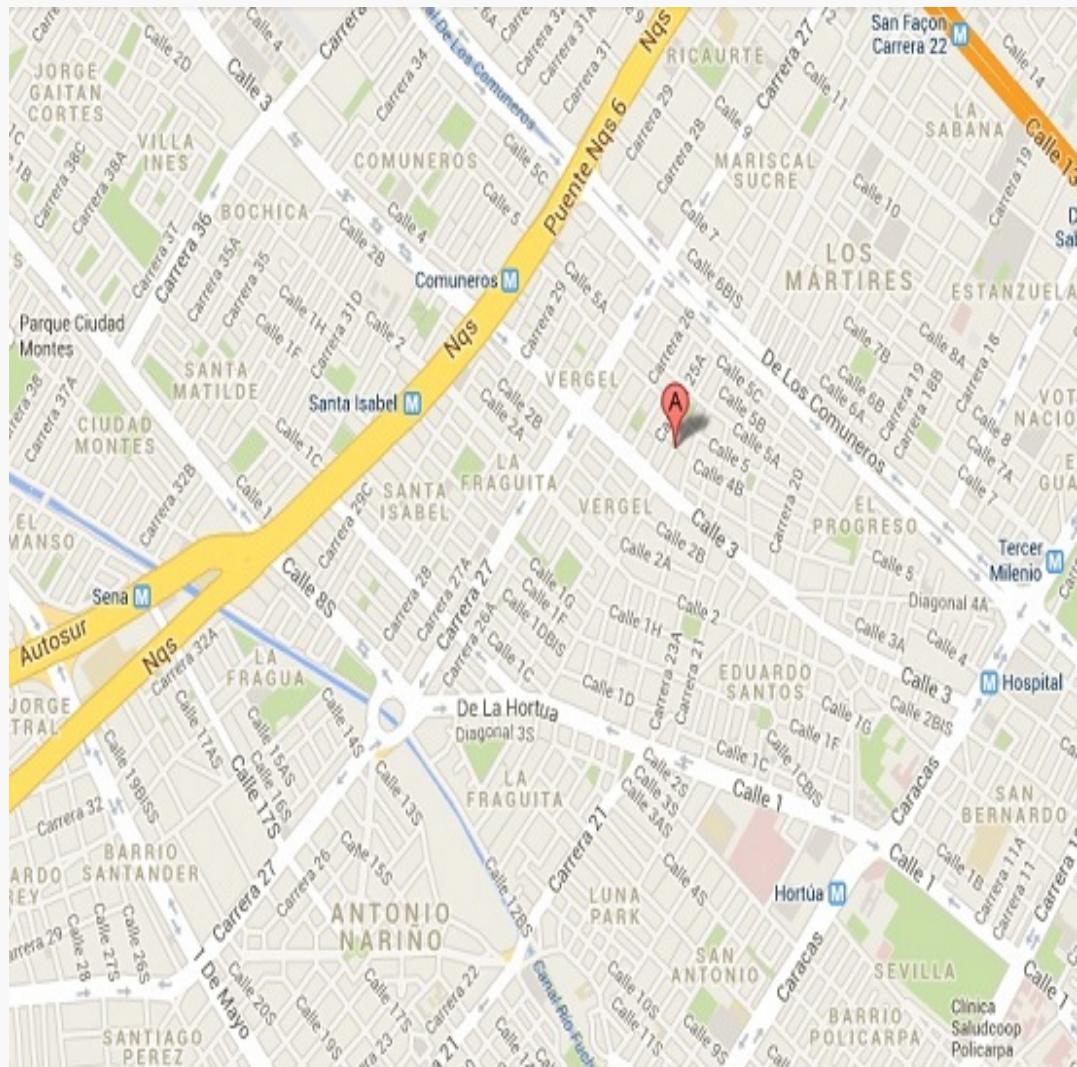
## ACABADOS

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

Observación	Apartamento con muros en ladrillo a la vista y pisos en cerámica, buen estado de conservación y mantenimiento.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 33 # 30-36 SUR CONJUNTO NEIVA DESARROLLO URBANO IV  
CENTENARIO FASE 4 (BOSQUES DE SAN LUIS 4) APTO 103 TORRE 11 | BOSQUES |  
Neiva | Huila



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.898305  
GEOGRAFICAS :  $2^{\circ} 53' 53.898''$

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.260125  
GEOGRAFICAS :  $75^{\circ} 15' 36.45''$

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto B. de San Luis	2	\$68,000,000	0.95	\$64,600,000		\$		\$	\$1,476,571.43	6088722135
2	Apto B. de San Luis	3	\$95,000,000	0.9	\$85,500,000		\$		\$	\$1,954,285.71	3138083159
3	Apto Maria Paula	2	\$90,000,000	0.9	\$81,000,000		\$		\$	\$1,755,146.26	6088722135
4	Apartamento IV Centenario	3	\$90,000,000	0.9	\$81,000,000		\$		\$	\$1,594,174.38	6088719237
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8		43.75	1	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$1,328,914.29
2	8		43.75	0.9	0.95	1	1.0	0.9	0.77	\$1,503,822.85
3	7		46.15	0.9	1.0	1.0	1.0	0.9	0.81	\$1,421,668.47
4	10		50.81	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	0.81	\$1,291,281.25
<b>10 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,386,421.72</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$95,540.87</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.89%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,481,962.58	<b>TOTAL</b>	\$75,298,518.83
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$1,290,880.85	<b>TOTAL</b>	\$65,589,655.85
<b>VALOR TOTAL</b>		\$70,422,660.00		

## Observaciones:

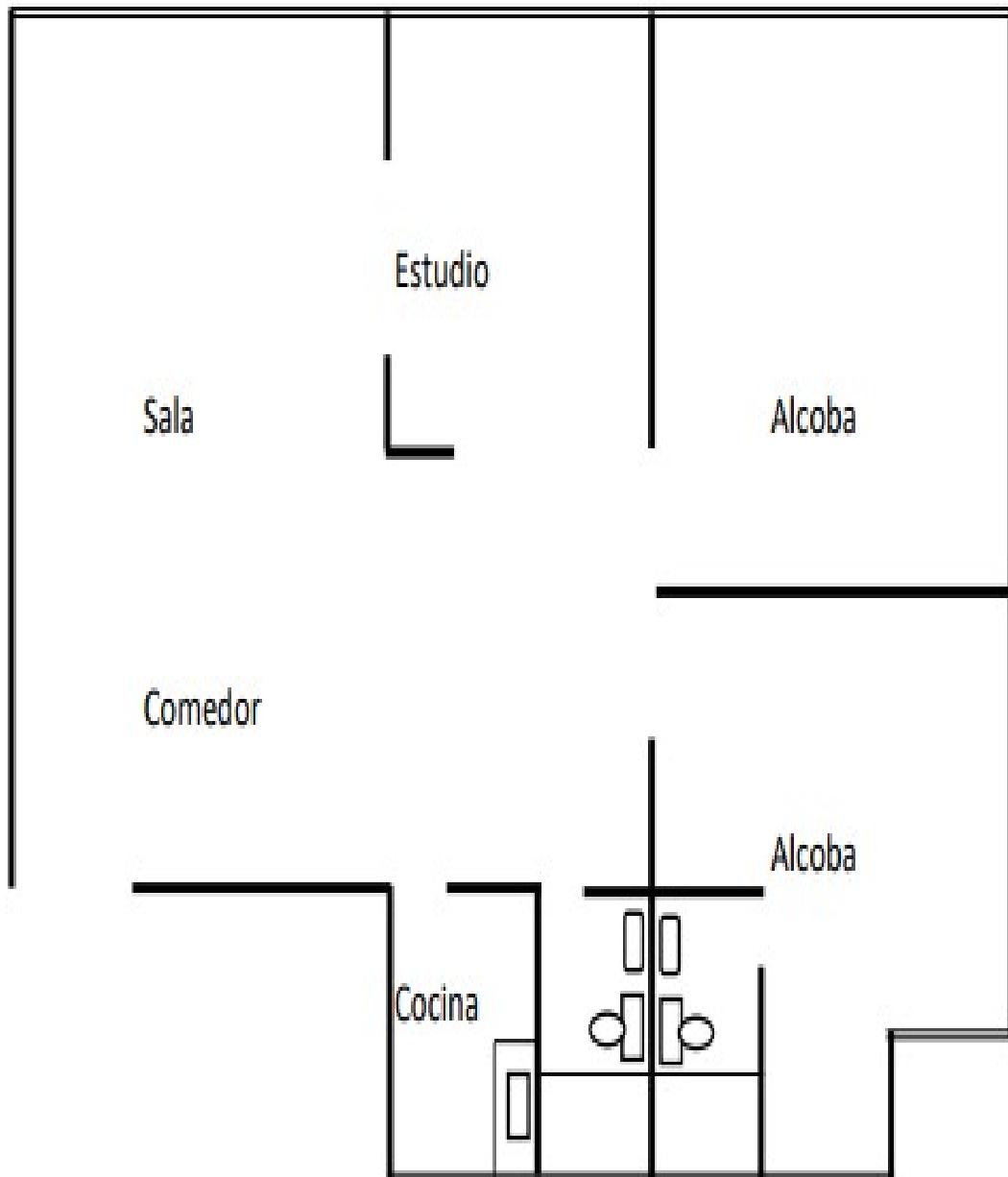
Valor final propuesto de \$70'422.660.00

## Enlaces:

[1.-inmobiliariajovelmunoz](#)[2.-HogaresNeiva](#)[3.-inmobiliariajovelmunoz](#)[4.-casa&casa\\_inmob](#)

## 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



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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-1075236171**



PIN de Validación: c1180b82



Registro Abierto de Avaluadores

<https://www.raa.org.co>Autoregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Código de Ética - Dto. 300  
Reglado G.C. - Decreto 1000  
Límites prácticos de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800728814-2

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

El autor(a) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12138150, 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 avalador AVAL-12138150.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1075236171 M.I.: 200-239666**

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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 2017Regímen  
Regímen de TransiciónFecha de actualización  
29 Abr 2022Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Tierras rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, 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 2017Regímen  
Regímen de TransiciónFecha de actualización  
29 Abr 2022Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Mayo 2022Regímen  
Regímen Aprobatorio

Página 1 de 5



PIN de Validación: c1160b82



https://www.raa.org.co



autoridad nacional de aduanas  
https://www.ana.gov.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

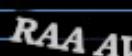
## Categoría 4 Obras de Infraestructura.

## Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Mayo 2022

Regimen  
Regimen Aduanero



Categoría 5 Edificios, Construcción Arquitectónica y Monumentos Históricos

## Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
08 Mayo 2022

Regimen  
Regimen Aduanero

## Categoría 6 Inmuebles Especiales.

## Alcance

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

Fecha de Inscripción  
21 Feb 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
29 Abr 2022

Regimen  
Regimen Aduanero

## 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 a Infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Mayo 2022

Regimen  
Regimen Aduanero



PIN de Validación: c160b82



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



autoridadnacionaldeaeronautica  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-100 Oficina 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de aéreas A.M.R.  
En Bogotá 160 91 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  
08 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### RRA AVALUO: LRCAJA-1075236171 M.I.: 200-239666

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles de colección, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
08 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
08 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### 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  
08 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Aprobatorio

#### 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: c1160b88



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 500 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

Fecha de Inscripción  
08 Mayo 2022

Regímen  
Regímen Académico

Categoría 13 | Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1075236171** Regímen  
08 Mayo 2022

**RAA AVALUO: LRCAJA-1075236171 M.I.: 200-239666**

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 UR8-0118, 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 # B-44 OF 910

Teléfono: 3006028024

Correo Electrónico: saycard@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 Avaluos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: c190b69



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 100-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 849

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(s) señor(es) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía N° 12136150.

El(s) señor(es) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA se encuentra al día con el pago de 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 lo asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo portátil con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de escaneo de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en: **RAA AVALUO: LRCAJA-1075236171 M.I.: 200-239666**



PIN DE VALIDACIÓN

c190b69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que figura 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: 240422111993355797**

**Nro Matrícula: 200-239666**

Página 1 TURNO: 2024-200-1-46545

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 02:38:28 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: 09-12-2014 RADICACIÓN: 2014-200-6-16726 CON: ESCRITURA DE: 12-09-2014

CODIGO CATASTRAL: 41001010600000960901900000489 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BFP0013KLAD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 103 TORRE 11 con area de 50.81M2, AREA CONSTRUIDA 56.17M2 coeficiente de propiedad 0.0877% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 02816, 2014/09/12, NOTARIA TREINTA Y SIETE BOGOTA D.C.. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

EL LOTE EN MAYOR EXTENSION RESULTO DEL ENGLOBE EFECTUADO ASI: MEDIANTE ESCRITURA 02816 DEL 12/9/2014 NOTARIA TREINTA Y SIETE 37 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 6/10/2014 POR ENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINAD FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4-FIDUBOGOTA S.A NIT 830055897-7, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-239086.- FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINAD FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4-FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO EN MATERIA DE ENGLOBE ASI: ESCRITURA 11548 DEL 6/12/2013 NOTARIA SETENTA Y DOS 72 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 11/12/2013 POR LOTE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4 NIT. 830055897-7, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA DEL 200-232799 AL 200-232801.- ESTE LOTE RESULTO DEL LOTEO EFECTUADO POR ESCRITURA 11548 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2013 DE LA NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA.- ESCRITURA 11548 DEL 6/12/2013 NOTARIA SETENTA Y DOS 72 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 11/12/2013 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4 NIT. 830055897-7, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-232788.- RESOLUCION 0158 DEL 22/4/2013 ALCALDIA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 26/4/2013 POR MODO DE ADQUISICION DE: MUNICIPIO DE NEIVA, A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-198367.- ESCRITURA 224 DEL 9/2/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 18/2/2013 POR RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MACROPROYECTO BOSQUES DE SAN LUIS NIT 830055897-7, A: MUNICIPIO DE NEIVA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-198367.- ESCRITURA 3989 DEL 28/12/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 18/1/2010 POR MODO DE ADQUISICION DE: COMPAÑIA PALMA TROPICAL LTDA., A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDEICOMISO FIDUBOGOTA MACROPROYECTO BOSQUES DE SAN LUIS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-198367.- ESCRITURA 4299 DEL 31/12/2008 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 9/1/2009 POR DESENGLOBE A: COMPAÑIA PALMA TROPICAL LTDA ANTES DUQUE DE OSPINA E HIJOS Y CIA S. EN C., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-198367.- EN MAYOR EXTENSION RESULTO DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA # 4299 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2008, REGISTRADA EN LA MATRICULA INMOBILIARIA # 200-197059.- ESCRITURA 1504 DEL 14/7/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 8/9/2008 POR DESENGLOBE A: COMPAÑIA PALMA TROPICAL LTDA ANTES DUQUE DE OSPINA E HIJOS Y CIA S. EN C. NIT. 891101599, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-197059.- ESCRITURA 1.727 DEL 17/10/2002 NOTARIA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 4/12/2002 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD PALMA TROPICAL LTDA ANTES DUQUE DE OSPINA E HIJOS & CIA S. EN C, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-169611.- ESTE LOTE HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #1632 DEL 19 DE JULIO DE 2001 NOTARIA 3 DE NEIVA, REGISTRADA EL 27 DE JULIO DE 2001 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0163047; HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1632 DEL 19 DE JULIO DE 2001 NOTARIA 3 DE NEIVA, REGISTRADA EL 27 DE JULIO DE 2001 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0163042; HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #2030 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2000 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2000 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0160101; HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #1124 DEL 10 DE AGOSTO DEL 2000 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DEL 2000 AL FOLIO DE



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240422111993355797**

**Nro Matrícula: 200-239666**

Página 2 TURNO: 2024-200-1-46545

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 02:38:28 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

MATRICULA INMOBILIARIA #200-0157318; HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #973 DEL 11 DE JULIO DEL 2000 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 25 DE JULIO DEL 2000 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0157060; HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #973 DEL 11 DE JULIO DEL 2000 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 25 DE JULIO DEL 2000 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0157058; HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1515 DEL 05 DE OCTUBRE DE 1999 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 08 DE OCTUBRE DE 1999 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0152839, 200-0152842 Y 200-0152830; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1073 DEL 27 DE MAYO DE 1997 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 06 DE JUNIO DE 1997 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0133414; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #4631 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1989 NOTARIA 1 DE NEIVA, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1989 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0074326; POR LA SOCIEDAD DUQUE DE OSPINA E HIJOS & CIA. S. EN C., DEL QUE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA.-PROHUILA LTDA., SEGUN ESCRITURA #1515 DEL 05 DE OCTUBRE DE 1999 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 08 DE OCTUBRE DE 1999 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0132898; Y POR COMPRA A OLGA DUQUE DE OSPINA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #478 DEL 07 DE ABRIL DE 1978 NOTARIA 2. D ENEIVA, REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 1978 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0008867.--ESTOS LOTES HACEN PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1515 DEL 05 DE OCTUBRE DE 1999 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 08 DE OCTUBRE DE 1999 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0152829 Y 200-0152831; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1005 DEL 20 DE MAYO DE 1997 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 03 DE JUNIO DE 1997 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0132898; HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1005 DEL 20 DE MAYO DE 1997 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 03 DE JUNIO DE 1997 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0132895; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #4119 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1993 NOTARIA 3. DE NEIVA, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1993 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0098870; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1639 DEL 21 DE ABRIL DE 1994 NOTARIA 3. DE NEIVA, REGISTRADA EL 06 DE MAYO DE 1994 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0108509; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR LA ESC # 1424 DE FECHA MAYO 15 DE 1990 OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, INSCRITA OCTUBRE 4 DE 1990 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0078549; Y HACE PARTE DEL LOTEADO POR ESCRITURA #1211 JUNIO 3 DE 1.983 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, INSCRITA JUNIO 9 DE 1983, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA N0.200-0036660, POR LA SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA . "PROHUILA LTDA." DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD DUQUE DE OSPINA E HIJOS & CIA.S. EN S., POR ESCRITURA N0.1211 DE JUNIO 3 DE 1.983, NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, INSCRITA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N0.200-0036100. ACLARADA EN CUANTO A LOS LINDEROS POR ESCRITURA N0.3313 OCTUBRE 11 DE 1985 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, INSCRITA NOVIEMBRE 25 DE 1985, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA N0.200-0036660; Y ACLARADA EN CUANTO A CABIDA POR ESCRITURA N0.4343 OCTUBRE 28 DE 1988 NOTARIA 1. DE NEIVA, INSCRITA FEBRERO 22 DE 1989, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA N0.36660, YA CITADA. LA SOCIEDAD "DUQUE OSPINA E HIJOS Y CIA. S. EN C." ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A OLGA DUQUE SE OSPINA, SEGUN EN LA ESCRITURA N0.478 DEL 7 DE ABRIL DE 1978 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, REGISTRADA EL 17 DE MAYO SIGUIENTE, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N0.200-0008867.- OLGA DUQUE DE OSPINA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N0.2707 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1967,



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240422111993355797**

**Nro Matrícula: 200-239666**

Página 3 TURNO: 2024-200-1-46545

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 02:38:28 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

OTORGADA EN LA NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS MES Y A/O, EN EL LIBRO 1°, TOMO 5°, PAGINA 270, BAJO LA PARTIDA N.º 4155, CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.º 200-0003053.- MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ, ADQUIRIO TAMBIEN EN MAYOR EXTENIUSON, POR COMRPA QUE HIZO A ROSA ELENA AFANADOR DE URIBE, SEGUN ESCRITUARA N.º 1649 DEL 22 DE MAYO DE 1943, OTORGADA EN LA NOTARIA 1. DE BOGOTA, REGISTRADA EN NEIVA, EL 26 DE LOS MISMOS MES Y A/O, ENEL LIBRO 1°, TOMO 1°, PAGINA 340, PARTIDA N.º 513.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA DNP

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 33 # 30-36 SUR CONJUNTO "NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4 (BOSQUES DE SAN LUIS 4)" APTO 103 TORRE 11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 239086

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-04-2013 Radicación: 2013-200-6-6600

Doc: RESOLUCION 0158 DEL 22-04-2013 ALCALDIA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

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

DE: MUNICIPIO DE NEIVA

**A: PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-10-2014 Radicación: 2014-200-6-16726

Doc: ESCRITURA 02816 DEL 12-09-2014 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C. 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 BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINAD FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO**

**FASE 4-FIDUBOGOTA S.A NIT 830055897-7**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-10-2014 Radicación: 2014-200-6-16727

Doc: ESCRITURA 03008 DEL 01-10-2014 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2816 DE SEPTIEMBRE 12 DE 2014 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C, EN CUANTO A LA NUMERACION CONSECUTIVA DE LOS APTOS

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4-**

**FIDUBOGOTA S.A NIT. 830055897-7**

X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA DNP



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240422111993355797**

**Nro Matrícula: 200-239666**

Página 4 TURNO: 2024-200-1-46545

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 02:38:28 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-200-6-16705

Doc: ESCRITURA 2753 DEL 05-08-2015 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$41,481,176.32

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0186 TRANSFERENCIA A TÍTULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE (LEY 1537 DE 2012) OTORGADO POR FONVIVIENDA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4- FIDUBOGOTA S.A NIT. 830055897-7

A: CHARRY CASTAÑEDA YURI

CC# 1080290395 X

**ANOTACIÓN: Nro 005** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-200-6-16705

Doc: ESCRITURA 2753 DEL 05-08-2015 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" POR TÉRMINO DE 10 AÑOS

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

DE: FONVIVIENDA

A: CHARRY CASTAÑEDA YURI

CC# 1080290395 X

**ANOTACIÓN: Nro 006** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-200-6-16705

Doc: ESCRITURA 2753 DEL 05-08-2015 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONVIVIENDA

A: CHARRY CASTAÑEDA YURI

CC# 1080290395 X

**ANOTACIÓN: Nro 007** Fecha: 25-09-2015 Radicación: 2015-200-6-16705

Doc: ESCRITURA 2753 DEL 05-08-2015 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CHARRY CASTAÑEDA YURI

CC# 1080290395 X

A: DE SU HIJO MENOR ACTUAL LUIS FERNANDO GUTIERREZ CHARRY Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACIÓN: Nro 008** Fecha: 15-04-2024 Radicación: 2024-200-6-7051

Doc: ESCRITURA 763 DEL 27-03-2024 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación N°: 5



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240422111993355797**

**Nro Matrícula: 200-239666**

Página 5 TURNO: 2024-200-1-46545

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 02:38:28 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991", CONSTITUIDO POR ESCRITURA N° 2753 DEL 05/08/15 DE LA NOTARIA TERCERA DE NEIVA - HUILA.

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

A: CHARRY CASTAÑEDA YURI

CC# 1080290395 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 15-04-2024 Radicación: 2024-200-6-7051

Doc: ESCRITURA 763 DEL 27-03-2024 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" , CONSTITUIDO POR ESCRITURA N° 2753 DEL 2753 DEL 05/08/15 DE LA NOTARIA TERCERA DE NEIVA - HUILA.

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

A: CHARRY CASTAÑEDA YURI

CC# 1080290395 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 15-04-2024 Radicación: 2024-200-6-7051

Doc: ESCRITURA 763 DEL 27-03-2024 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, CONSTITUIDO POR ESCRITURA N° 2753 DEL 05/08/15 DE LA NOTARIA TERCERA DE NEIVA - HUILA.

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

DE: CHARRY CASTAÑEDA YURI

CC# 1080290395 X

A: GUTIERREZ CHARRY LUIS FERNANDO

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

#### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-200-3-766 Fecha: 19-12-2014

CORREGIDA NOMENCLATURA APTO.-SI VALE

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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 PÚBLICOS DE NEIVA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240422111993355797

Nro Matrícula: 200-239666

Página 6 TURNO: 2024-200-1-46545

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 02:38:28 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-200-1-46545      FECHA: 22-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

JAIRO CUSTODIO SÁNCHEZ SOLER  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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