



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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: 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 Email: 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
TOTALES					100%	\$70,422,660

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					
Código	LRCAJA-1075236171	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BRAYAM GEOVANNY FARFAN FIERRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1075236171	Teléfono	3133739125
Email	brayam.farfan@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	YURI CHARRY CASTAÑEDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1080290395	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 33 # 30-36 SUR CONJUNTO NEIVA DESARROLLO URBANO IV CENTENARIO FASE 4 (BOSQUES DE SAN LUIS 4) APTO 103 TORRE 11				
Conjunto	IV CENTENARIO FASE IV				
Ciudad	Neiva	Departamento	Huila	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	BOSQUES	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>56.17</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>50.81</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	56.17	AREA PRIVADA	M2	50.81	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>56</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 30.609.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	56	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 30.609.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	56.17																					
AREA PRIVADA	M2	50.81																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	56																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 30.609.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>50.81</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.81	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>50.81</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.81						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.81																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.81																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 02816 DEL 12-09-2014 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 026 DE 2009																						

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			AMOBAMIENTo 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

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	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
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

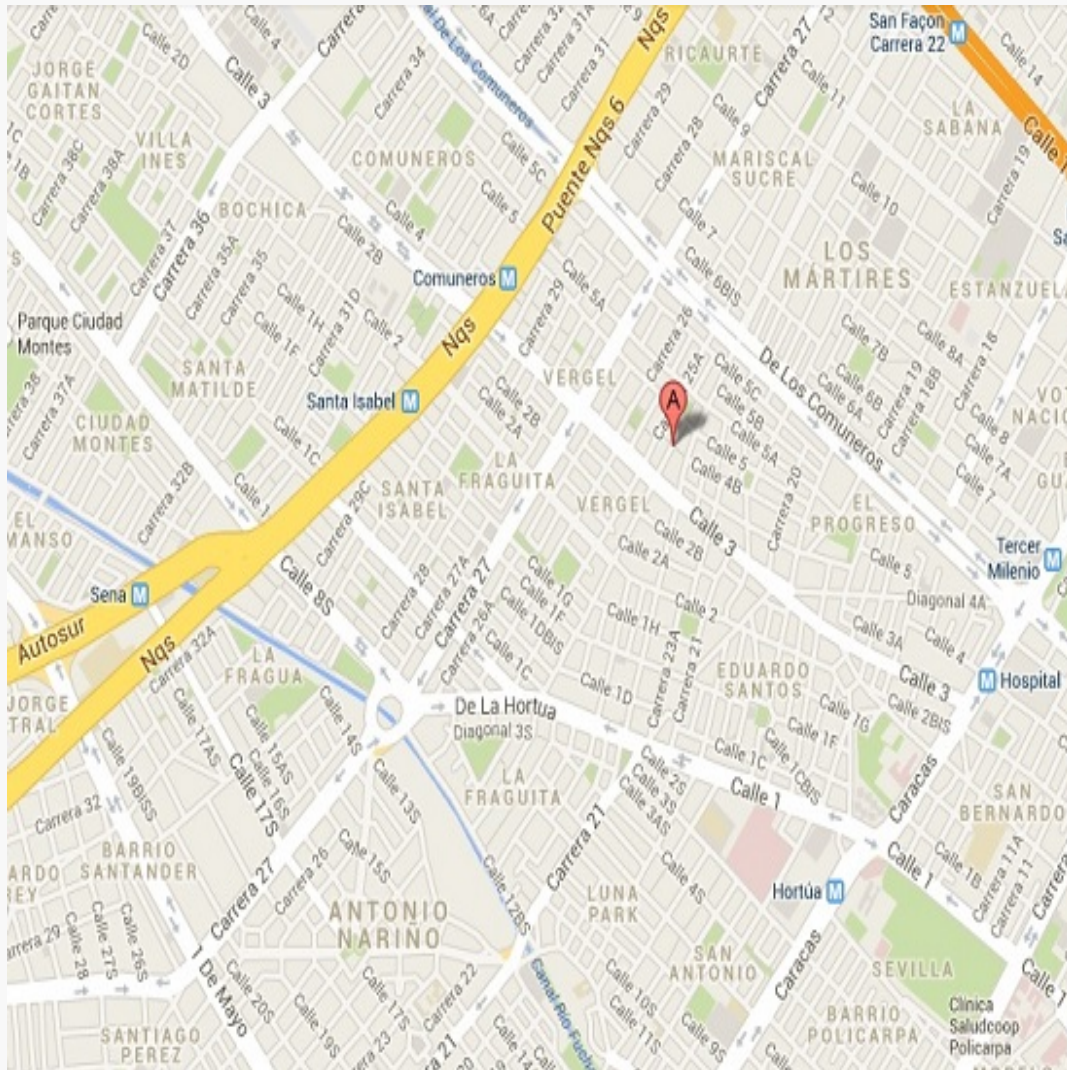
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: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

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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° 53' 53.898''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.260125

GEOGRAFICAS : 75° 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
Del inmueble		1		.	.	0		0			

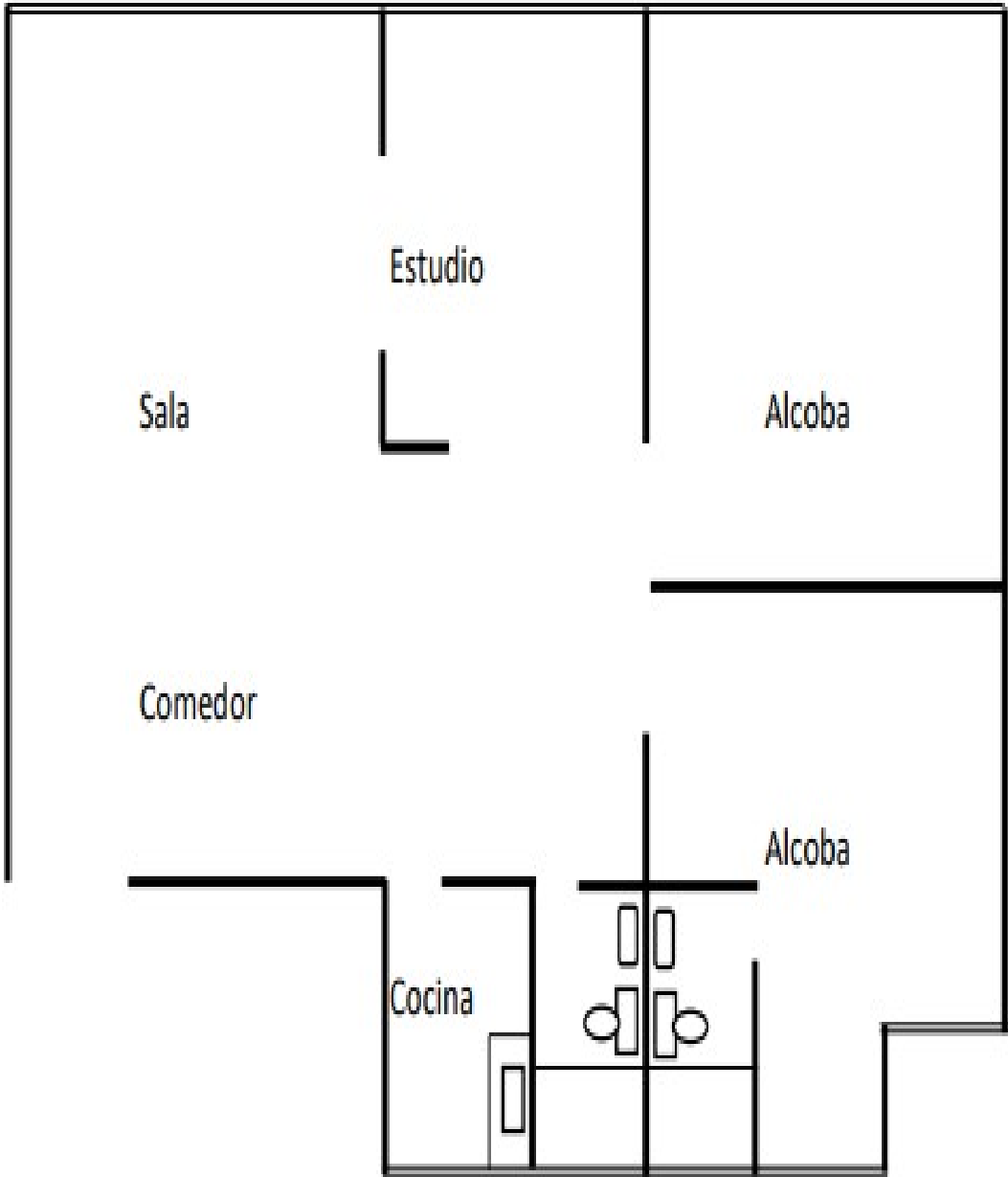
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8		43.75	1	1.0	1.0	1.0	0.9	0.9	\$1,328,914.29
2	8		43.75	0.9	0.95	1	1.0	0.9	0.77	\$1,503,822.85
3	7		46.15	0.9	1.0	1.0	1.0	0.9	0.81	\$1,421,668.47
4	10		50.81	0.9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

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

Observaciones: Valor final propuesto de \$70'422.660.00				
Enlaces: <div>1.-inmobiliariaiovelmunoz2.-HogarésNeiva3.-inmobiliariaiovelmunoz4.-casa3casa inmoib.</div>				

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

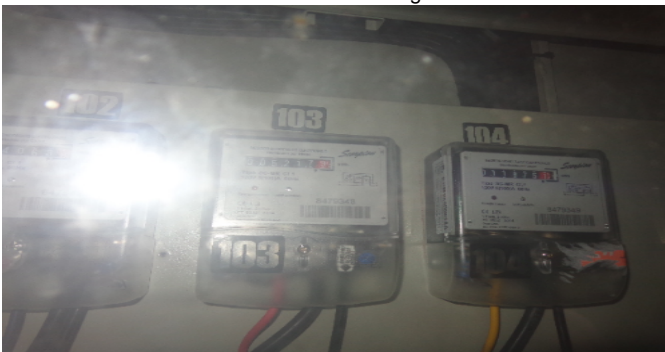
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



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 Comunes-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1075236171



PIN de Validación: c180b83

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SERGIO FERNANDO AYGARDI VILLANEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12138153, 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-12138153.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Acordado

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo 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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Acordado

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes 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 2022

Régimen
Régimen Acordado

Página 1 de 5



PIN de Validación: c180b83


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022Regimen
Régimen Acordado

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

Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022Regimen
Régimen Acordado**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017Regimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
22 Abr 2022Regimen
Régimen Acordado**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 de 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, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022Regimen
Régimen Acordado





Registro Abierto de Avaluaciones

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



ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES

https://www.ana.org.co
 Calle 99 No 7A - 37. 050.300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Líneas gratuitas de atención A.N.A.
 En Bogotá: 595 67 66
 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

PIN de Validación: c18u0b83

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción: 08 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

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

Alcance

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

Fecha de Inscripción: 08 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 10 Samovianias y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción: 08 Mayo 2022 Régimen: Régimen Asociativo

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 Régimen: Régimen Asociativo

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 3 de 5

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Línea gratuita de atención A.N.A. En Bogotá: 588 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840
PIN de Validación: c180b83		
Fecha de Inscripción 08 Mayo 2022	Régimen Régimen Asociativo	
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. <p>RAA AVALUO: LRCAJA-1075236171 M.I.: 200-239666</p> <p><small>Régimen Asociativo</small></p>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y exparticiales:		
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 		
<p>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</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p>		
<p>Ciudad: NEIVA, HUILA Dirección: CRA 5 # 8-44 OF 310 Teléfono: 3006023024 Correo Electrónico: saycardi@hotmail.com</p>		
<p>Experiencia verificada:</p>		
<p>- 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</p>		



PIN de Validación: c180b63



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

El(los) señor(los) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA se encuentra al día con el pago de los 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 ser verificado con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación deberá ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

c180b63

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reporta 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

Pagina 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 demas especificaciones obran en ESCRITURA 02816, 2014/09/12, NOTARIA TREINTA Y SIETE BOGOTA D.C.. Artículo 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 EXTENSIÓN RESULTO DEL ENGLOBE EFECTUADO ASÍ: 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. ADQUIRIÓ EN MATERIA DE ENGLOBE ASÍ: 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 LOTE 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

Pagina 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 PUBLICOS DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240422111993355797

Nro Matrícula: 200-239666

Pagina 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 ultima 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 N0.4155, CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N0.200-0003053.- MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ, ADQUIRIO TAMBIEN EN MAYOR EXTENIUSON, POR COMRPA QUE HIZO A ROSA ELENA AFANADOR DE URIBE, SEGUN ESCRITUARA N0.1649 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 N0.513.

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 AUTOMONO 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



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

Certificado generado con el Pin No: 240422111993355797

Nro Matrícula: 200-239666

Pagina 4 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

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0186 TRANSFERENCIA A TITULO 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

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" POR TERMINO 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

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: LIMITACION 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

ANOTACION: 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

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: 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

ANOTACION: 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 No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 240422111993355797

Nro Matrícula: 200-239666

Pagina 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 ultima 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 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

Radificación: 2014-200-3-766

Fecha: 19-12-2014

CORREGIDA NOMENCLATURA APTO.-SI VALE

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: 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: 240422111993355797

Nro Matrícula: 200-239666

Pagina 6 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

=====

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: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública