



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO: LRCAJA-1075226791-V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	23/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 22 A # 1 - 16 LT 10 MZ 13	
Barrio	LAS ACACIAS	
Ciudad	Neiva	
Departamento	Huila	
Propietario	DIVA RIVERA CABRERA	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHON EDISSON GARZON RIVERA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **DIVA RIVERA CABRERA** ubicado en la KR 22 A # 1 - 16 LT 10 MZ 13 LAS ACACIAS, 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 \$159,726,924.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y nueve millones setecientos veintiséis mil novecientos veinticuatro).

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 de Terreno	terreno	84	M2	\$361,511.00	19.01%	\$30,366,924.00
Area Construida	casa	117.60	M2	\$1,100,000.00	80.99%	\$129,360,000.00
TOTALES					100%	\$159,726,924

Valor en letras

Ciento cincuenta y nueve millones setecientos veintiséis mil novecientos veinticuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA

RAA Nro: AVAL-12136150

C.C: 12136150

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,839,583	1,080,594	Valor del avalúo en UVR	444,009.78
Proporcional	30,396,034	159,726,924	Valor asegurable	159,726,924
% valor proporcional	19.03	80.97	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE. INFORME ACTUALIZADO, se adjunta certificado de nomenclatura que coincide con la del certificado de tradición. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: Sector completamente desarrollado, con dotación completa.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Casa con acabados populares en buen estado de conservación y mantenimiento.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de</p>			

terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 143 m² aproximados, válidos por norma: 117.60 m², existe una diferencia de 25.4 m² los cuales corresponden aproximadamente 27'940.000. PARA UN TOTAL DE 187'666.924 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL

Código	LRCAJA-10752 26791-V2	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	JHON EDISSON GARZON RIVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1075226791	Teléfono	3025415360
Email	jhonedisson0926@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	DIVA RIVERA CABRERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	36176180	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	KR 22 A # 1 - 16 LT 10 MZ 13				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Neiva	Departamento	Huila	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LAS ACACIAS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Casa ubicada en sector popular, se llega al sector por la carrera 27, desde la calle 1B, se toma la vía de salida del sector, calle 1A, sentido oriente occidente, hasta la carrera 22 (vía semi peatonal que termina a dos casas de la casa valorada). Cuenta con todos los contadores de servicios públicos y en funcionamiento.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	168
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	84073000

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	.7	58.8		
Indice construcción	resultante	0		

Forma Geometrica	RECTANGULO	Frente	6		
------------------	------------	--------	---	--	--

Fondo	14	Relación frente fondo	1:2.34		
-------	----	-----------------------	--------	--	--

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.
---------------------------------	--

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	026 DE 2.009
Area Del Lote	84
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	VIVIENDA V3
Uso Compatible Norma	COMERCIO LOCAL
Uso Condicionado Norma	COMERCIO LOCAL
Uso Prohibido Norma	ACTIVIDADES DE PROSTITUCION O SIMILARES
Tratamiento	CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	0.7
Indice DeContruccion	Resultante
Antejardin	0
AislamientoPosterior	3
Aislamiento Lateral	0
Densidad	ALTA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Casa en sector destinado a vivienda con comercio local y zonal. Casa con destinación unifamiliar, 1 sola unidad.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2817	EscrituraDePropiedad	31/12/2013	4	Neiva

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
200-125588	12/04/2024	41001010500000633001	casa 1000000000

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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Peatonal de 3.5 metros	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector completamente desarrollado, con dotación completa.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	27 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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

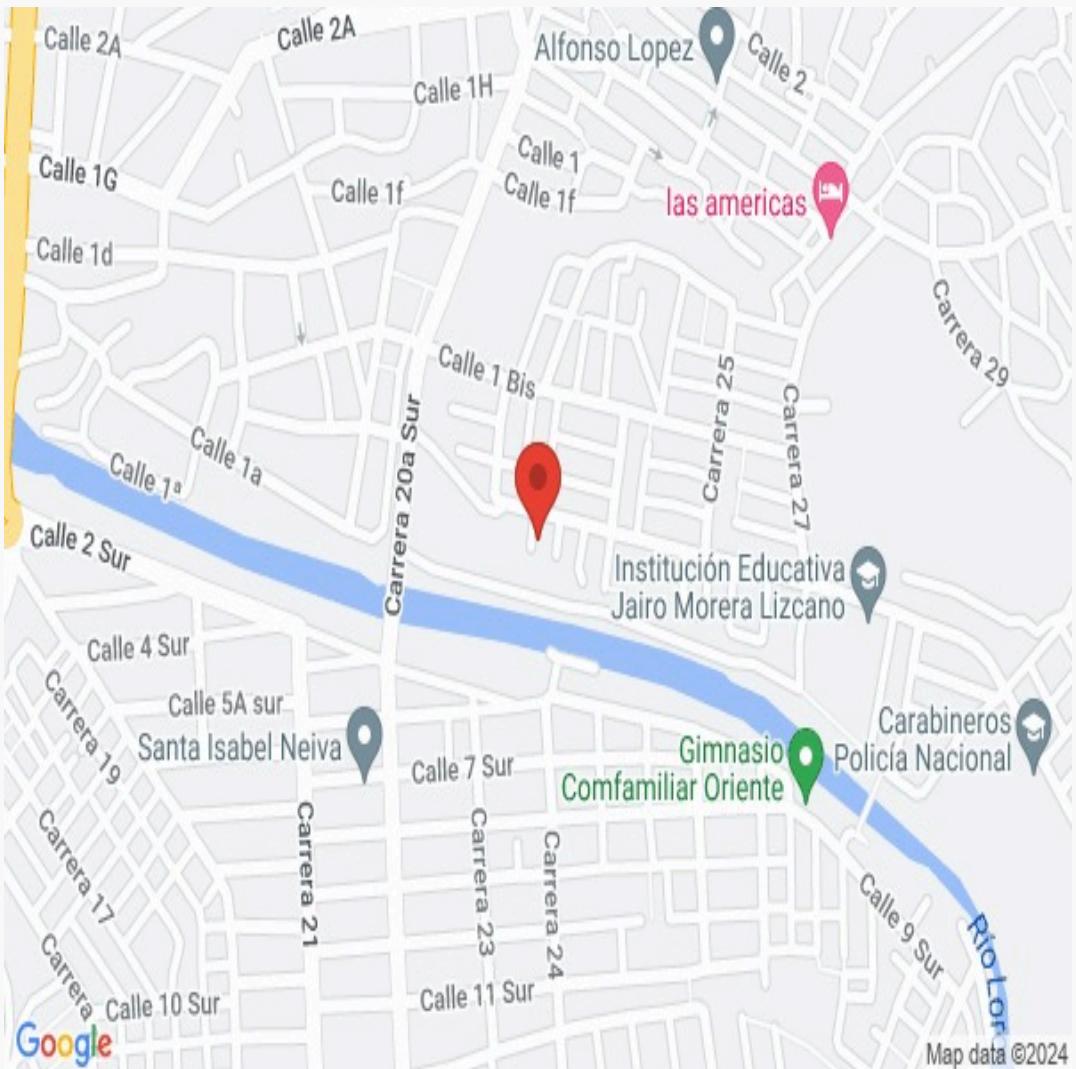
ACABADOS

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

Observación Casa con acabados populares en buen estado de conservación y mantenimiento.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

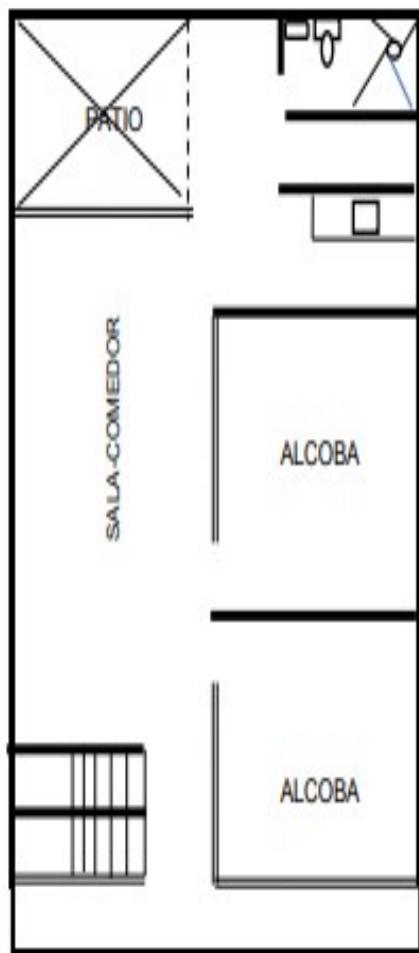
MAGNA SIRGAS: 2.918941
GEOGRAFICAS : 2° 55' 8.187''

LONGITUD

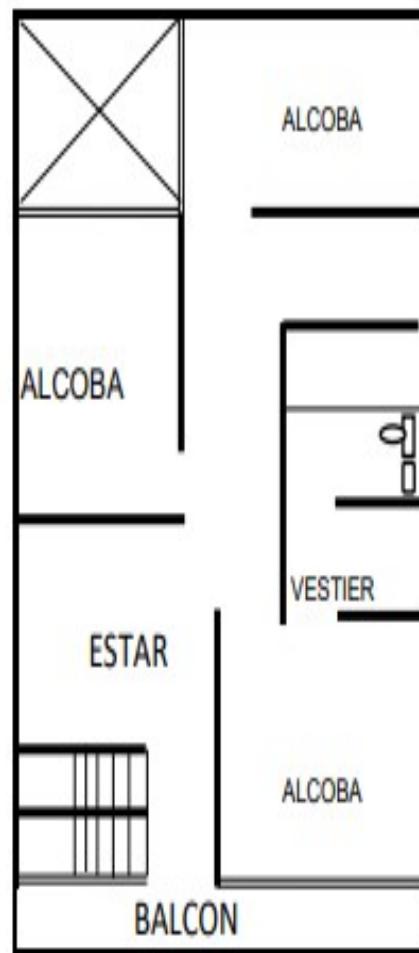
MAGNA SIRGAS: -75.273168
GEOGRAFICAS : 75° 16' 23.4042''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



6,00 MTS



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



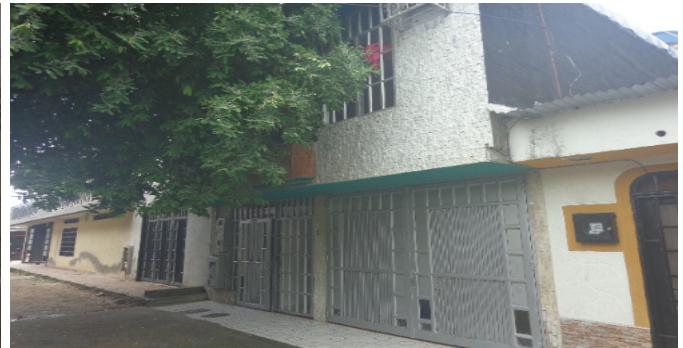
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

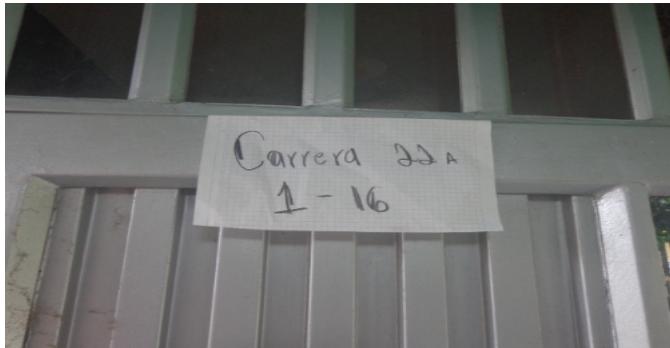


Nomenclatura

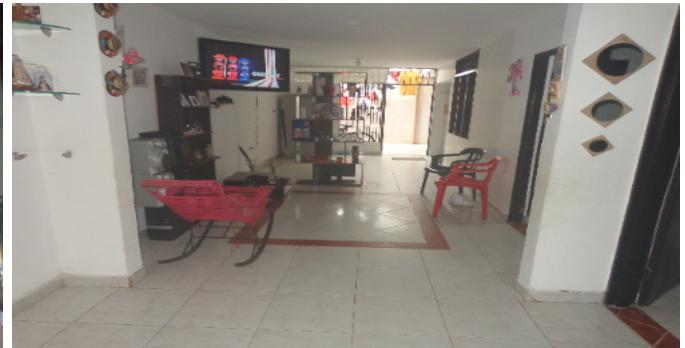


FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



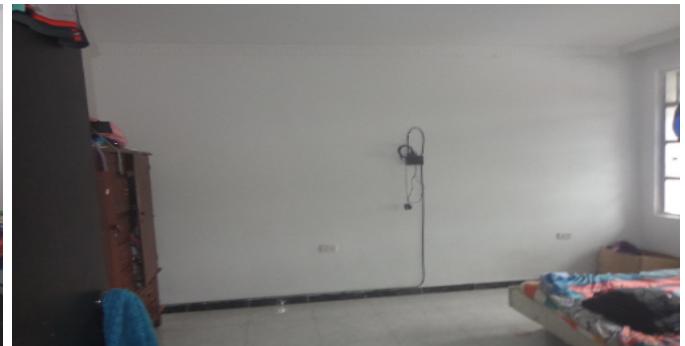
Baño Privado Hab 1



Habitación 2

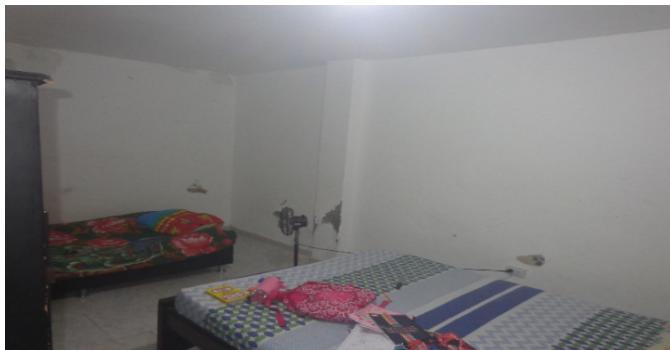


Habitación 3

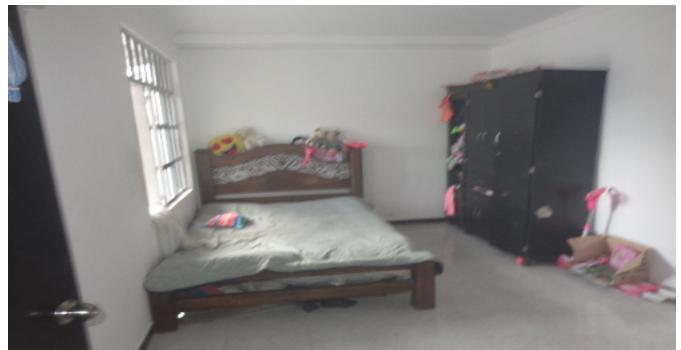


FOTOS General

Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



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-1075226791-V2



PIN de Validación: 694c0e0e



Registro Abierto de Avaluadores

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

Autoregulador Nacional de Avaluadores

http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Límites geográficos de atención A.M.R.
En Bogotá 100 91 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-1075226791-V2 (Número de expedición de este certificado el registro del autor(a) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

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 minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2022Regímen
Regímen Aprobatorio



PIN de Validación: 604c0e0e



https://www.raa.org.co



autoridad nacional de aduanas
https://www.ana.org.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

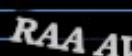
Categoría 4 Obras de Infraestructura.

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, Obra Civil, Arquitectónicos y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de construcción arquitectónicas 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: 604cd0ce0



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



autoridadnacionaldeavionamiento
https://www.ana.org.co
Código Aeronáutico: Dto 300
Reglaje G.C. - Decreto 1000
Límites geográficos de aeronáces A.M.R.
En Bogotá 100 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

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

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles culturales, 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: 604c0e0e



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



Asociación Nacional de Avaluadores
<https://www.anan.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-1075226791-V2 Regímen
08 Mayo 2022

M.I.: 200-125588

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: b64c0ace



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



autorregulador nacional de evaluadores
https://www.ana.org.co
Carrera 12 # 100-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 501 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(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-1075226791-V2 M.I.: 200-125588**



PIN DE VALIDACIÓN

b64c0ace

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

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240412887592366530

Nro Matrícula: 200-125588

Página 1 TURNO: 2024-200-1-41954

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

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 200 - NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: NEIVA

FECHA APERTURA: 02-10-1996 RADICACIÓN: 1996-15447 CON: ESCRITURA DE: 26-07-1996

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

NUPRE: BFP0006PDLE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240412887592366530

Nro Matrícula: 200-125588

Página 4 TURNO: 2024-200-1-41954

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

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-200-1-41954

FECHA: 12-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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



Alcaldía de
Neiva

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

FOR-GDAPPOT-08

Versión: 03

Vigente desde:
Enero 29 del 2024

Neiva
Vida y Paz
mipp

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

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


JORGE HUMBERTO ZULUAGA DELGADO

Técnico


Proyecto: Marleny Carvajal Olaya

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