



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1082155506**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	18/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 26 A # 44 - 59 Y CL 27 A N 44 62 A CONJUNTO CERRADO LOS CEDROS APARTAMENTOS APTO 701 BLOQUE 1 TORRE A		
Barrio	ANTONIO NARIÑO		
Ciudad	Neiva		
Departamento	Huila		
Propietario	PRIETO PASTRANA CAMILO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: DEYSON FABIAN CHAUX

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 **PRIETO PASTRANA CAMILO** ubicado en la CL 26 A # 44 - 59 Y CL 27 A N 44 62 A CONJUNTO CERRADO LOS CEDROS APARTAMENTOS APTO 701 BLOQUE 1 TORRE A ANTONIO NARIÑO, 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 \$142,213,410.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y dos millones doscientos trece mil cuatrocientos diez).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	53.93	M2	\$2,637,000.00	100.00%	\$142,213,410.00
TOTALES					100%	\$142,213,410

Valor en letras  
Ciento cuarenta y dos millones doscientos trece mil cuatrocientos diez 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	0	2,637,000	Valor del avalúo en UVR	395,325.62
Proporcional	0	142,213,410	Valor asegurable	142,213,410
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> Al apartamento le corresponde el uso exclusivo del parqueadero 57 y el depósito 25 de la torre A.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 743, Fecha escritura: 17/03/2014, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Neiva, Administración: 200000, Total unidades: UN: 1 / PH: 144 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el</p>			

momento de la visita.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1082155506	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	DEYSON FABIAN CHAUX				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1082155506	Teléfono	3124501772
Email	deyson.chaux@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	PRIETO PASTRANA CAMILO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12210407	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 26 A # 44 - 59 Y CL 27 A N 44 62 A CONJUNTO CERRADO LOS CEDROS APARTAMENTOS APTO 701 BLOQUE 1 TORRE A				
Conjunto	CONJUNTO CERRADO LOS CEDROS APARTAMENTOS P.H.				
Ciudad	Neiva	Departamento	Huila	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	ANTONIO NARIÑO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Se llega al conjunto desde la calle 20, rumbo al oriente hasta la carrera 45, de allí rumbo norte hasta la calle 26A, a mano izquierda, rumbo occidente, costado derecho, se encuentra el conjunto. El inmueble cuenta con contadores completos instalados y en funcionamiento.				

CARACTERISTICAS GENERALES																							
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	7																				
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>60.09</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>53.93</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	60.09	AREA PRIVADA	M2	53.93	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>54</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$69.681.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	54	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$69.681.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	60.09																					
AREA PRIVADA	M2	53.93																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	54																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$69.681.000																					
<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>53.93</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.93	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>53.93</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.93						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.93																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.93																					
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	Construcción de 2 torres del mismo conjunto, etapa de obra, estructura en 4° piso actualmente.																						
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:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 743 DEL 17-03-2014 NOTARIA TERCERA DE NEIVA <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO N° 026 DE 2009																						

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

**APARTAMENTO NÚMERO 701 BLOQUE 1 TORRE A**, Tiene un HALL de acceso a la Torre que está determinado en este reglamento como "Bien común".

APARTAMENTO con un AREA TOTAL SESENTA PUNTO CERO NUEVE

**60.09 M2** METROS CUADRADOS, discriminados así: ÁREA PRIVADA DE

CONSTRUCCIÓN de **53.93 M2** METROS CUADRADOS, área Construida de

MUROS COMUNES de 6.16 M2. Su uso será de vivienda y consta de: hall de

acceso, sala, comedor, cocina integral, patio de ropas, tres habitaciones, un baño

Auxiliar, la habitación principal con baño privado, espacios debidamente

ventilados e iluminados con luz natural. Este Apartamento se encuentra alindado

así: \_\_\_\_\_

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2260	EscrituraDePropiedad	23/07/2014	3	Neiva

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
200-234970	14/05/2024	0.6686753%	4100101080000044 90901901070025	Apartamento 701 Bloque 1 Torre A

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
57	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo		Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	0	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
25 Torre A	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	

Observación	Al apartamento le corresponde el uso exclusivo del parqueadero 57 y el depósito 25 de la torre A.
-------------	---

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	3	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	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria de 6 metros de perfil	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

**Observación:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	743		Fecha escritura	17/03/2014	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	Neiva	
Valor	200000	Total unidades	UN: 1 / PH: 144	Terraza	No

administración				comunal	
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	9	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	4
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 743, Fecha escritura: 17/03/2014, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Neiva, Administración: 200000, Total unidades: UN: 1 / PH: 144 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	paneles prefabricados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100 %		
Licencia construcción	No suministrada				
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	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

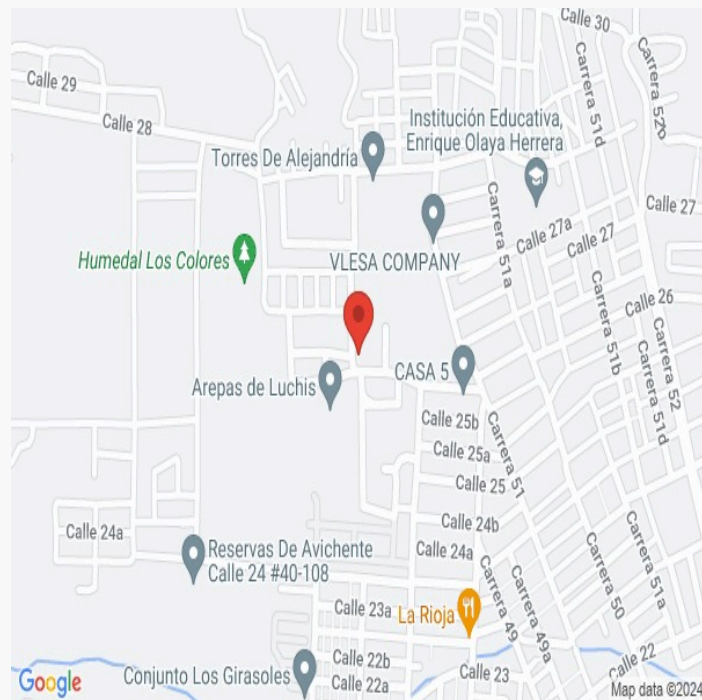
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 26 A # 44 - 59 Y CL 27 A N 44 62 A CONJUNTO CERRADO LOS CEDROS  
APARTAMENTOS APTO 701 BLOQUE 1 TORRE A | ANTONIO NARIÑO | Neiva | Huila

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 2.947557

GEOGRAFICAS : 2° 56' 51.2052''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.255674

GEOGRAFICAS : 75° 15' 20.4258''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apartamento Cedros	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$15,000,000	1	\$3,000,000	\$2,481,481.48	3136442894
2	Apartamento Cedros	5	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,201,928.43	6088719237
3	Apartamento Alejandria	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$15,000,000	1	\$3,000,000	\$2,229,988.35	6088630404
Del inmueble		7		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	60.16	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,481,481.48
2	10	60.16	053.93	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,201,928.43
3	9	66.5	60.09	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,229,988.35
	10 años									
									PROMEDIO	\$2,304,466.09
									DESV. STANDAR	\$153,940.50
									COEF. VARIACION	6.68%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,458,406.58	TOTAL	\$132,581,867.10
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,150,525.59	TOTAL	\$115,977,845.00
VALOR TOTAL	\$142,213,410.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://casahonorinmobiliaria.com/property/apartamento-3-piso-conjunto-los-cedros/>

2-<https://casaycasainmobiliariadelhuila.com/index.php/component/realstatemanager/218/view/58-Apartamentos%20Vender/1061/conjunto-los-cedros?Itemid=218>

3-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/bb08-9add-ec6a6cec-c74c49697fb5-3b0b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



APARTAMENTO  
TIPO (60 m<sup>2</sup>)





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto





## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Deposito



Garaje



Ascensor-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ





## FOTOS General

Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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-1082155506



PIN de Validación: b64cd0ce

<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-1082155506 M.I.: 200-234970

## 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  
29 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  
29 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: b64cDaco

<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  
Regimen Acordado

**RAA AVALUO: LRCAJA-1082155506**

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

**Alcance**

• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

**M.I.: 200-234970**

Fecha de inscripción  
08 Mayo 2022Regimen  
Regimen 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  
Regimen de TránsitoFecha de actualización  
22 Abr 2022Regimen  
Regimen 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 e 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, 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  
Regimen Acordado



PIN de Validación: b94cDccc

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

#### 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-1082155506 M.I.: 200-234970**

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
08 Mayo 2022

Régimen  
Régimen Asociativo

#### Categoría 10 Samovianos y Animales

##### Alcance

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



	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> 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: b94cDece		
Fecha de Inscripción <b>08 Mayo 2022</b>	Régimen <b>Régimen Presidencial</b>	
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1082155506 M.I.: 200-234970</b></p> <p><small>Régimen Presidencial</small>  <b>08 Mayo 2022</b></p>		
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y exparticiales:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>		
<p><b>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</b></p>		
<p><b>Los datos de contacto del Avaluador son:</b></p>		
<p>Ciudad: NEIVA, HUILA          Dirección: CRA 5 # 8-44 OF 310          Teléfono: 3006023024          Correo Electrónico: saycardi@hotmail.com</p>		
<p><b>Experiencia verificada:</b></p>		
<p>- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2007.  <b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación Técnica Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial</b></p>		
<p>Página 4 de 5</p>		



PIN de Validación: b64cDnce


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


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 consultado con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de lectura de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en <https://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1082155506 M.I.: 200-234970**



PIN DE VALIDACIÓN

b64cDnce

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 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: 240514307494386152

Nro Matrícula: 200-234970

Pagina 1 TURNO: 2024-200-1-54193

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 08:05:51 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: 01-04-2014 RADICACIÓN: 2014-200-6-4977 CON: ESCRITURA DE: 17-03-2014

CODIGO CATASTRAL: 41001010800004490901901070025COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BFP0009BAKD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 701 BLOQUE 1 TORRE A con area de TOTAL 60.09 M2 Y AREA PRIVADA DE CONSTRUCCION 53.93 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 743, 2014/03/17, NOTARIA TERCERA NEIVA. 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:**

EN MAYOR EXTENSIÓN RESULTO DE LA ESCRITURA 743 DEL 17/3/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 27/3/2014 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. LOS CEDROS NIT. 830054539-0 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-234939 .-----ESCRITURA 2766 DEL 23/8/2012 NOTARIA TERCERA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 24/8/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA -"COMFAMILIAR DEL HUILA"- , A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. LOS CEDROS NIT. 830054539-0 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-218166 .-----ESCRITURA 2494 DEL 31/7/2012 NOTARIA TERCERA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 1/8/2012 POR DIVISION MATERIAL A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA-COMFAMILIAR HUILA NIT 891.180.008-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-218166 .-----ESCRITURA 2366 DEL 9/9/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 2/10/2009 POR ENGLOBE A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA -"COMFAMILIAR DEL HUILA"- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-202716 .-----ESCRITURA 2307 DEL 7/9/2004 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 7/10/2004 POR COMPRAVENTA DE: JOSE ORLANDO RODRIGUEZ MORENO , A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL HUILA - COMFAMILIAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-167862 A 200-167949 Y 200-167970 Y 200-167971 Y 200-179315 A 200-179462.-- ESCRITURA 2307 DEL 7/9/2004 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 7/10/2004 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: JOSE ORLANDO RODRIGUEZ MORENO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-167862 A 200-167949 Y 200-167970 Y 200-167971.-- ESCRITURA 1232 DEL 17/5/2002 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 17/6/2002 POR LOTE O A: JOSE ORLANDO RODRIGUEZ MORENO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-167862 A 200-167949 Y 200-167970 Y 200-167971.-----JOSE ORLANDO RODRIGUEZ MORENO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION MEDIANTE DIVISION MATERIAL EFECTUADA CON LIGIA MORA DE GARCIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #3450 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1996 NOTARIA 3 DE NEIVA, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0125545.--ESTE LOTE HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #3450 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1996 NOTARIA 3. DE NEIVA, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0125546, POR LIGIA MORA DE GARCIA Y JOSE ORLANDO RODRIGUEZ MORENO, DE LOS QUE ADQUIRIERON, ASI: POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES BARREIRO QUINTERO E HIJOS S. EN C., SEGUN ESCRITURA #630 DEL 07 DE MARZO DE 1987 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0061111; Y POR COMPRA A BERNARDINO BARREIRO QUINTERO, SEGUN ESCRITURA #629 DEL 07 DE MARZO DE 1987 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 05 DE MAYO DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0061109.---LA SOCIEDAD INVERSIONES BARREIRO QUINTERO E HIJOS. EN C., HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GUILLERMO BARREIRO QUINTERO POR ESCRITURA #3659 DEL 27 DE OCTUBRE DE 1986 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 06 DE ENERO DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-00057527.---BERNARDINO BARREIRO QUINTERO HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ANCIZAR BARREIRO QUINTERO POR ESCRITURA #4.452 DICIEMBRE 19 DE 1986 NOTARIA 1A. DE NEIVA, INSCRITA FEBRERO 11 DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 200-0057526.- ANCIZAR BARREIRO QUINTERO Y GUILLERMO BARREIRO QUINTERO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA JUNTO CON HERNANDO BARREIRO QUINTERO Y RUTH BARREIRO DE YEPES POR ESCRITURA #2.980 SEPTIEMBRE 13 DE 1986 NOTARIA 1A. NEIVA, INSCRITA OCTUBRE 10 DE 1986 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0057526 Y 200-0057527; DESENGLOBADO POR ESTA MISMA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240514307494386152**

**Nro Matrícula: 200-234970**

Pagina 2 TURNO: 2024-200-1-54193

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 08:05:51 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

ESCRITURA.-ANCIZAR BARREIRO QUINTERO, GUILLERMO BARREIRO QUINTERO, HERNANDO BARREIRO QUINTERO Y RUTH BARREIRO DE YEPES ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES BARQUI & CIA. LTDA. POR ESCRITURA #3.835 DICIEMBRE 30 DE 1985 NOTARIA PRIMERA NEIVA, INSCRITA ENERO 15 DE 1986 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0050732.- LA SOCIEDAD INVERSIONES BARQUI & CIA. LTDA. HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A BERNARDINO BARREIRO CORONADO POR ESCRITURA #183 FEBRERO 10 DE 1982 NOTARIA SEGUNDA NEIVA, INSCRITA FEBRERO 18 DE 1982 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 200-0028924.- BERNARDINO BARREIRO CORONADO HUBO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL DEL PREDIO DENOMINADO "EL CHAPARRO", "LA JABONERA" Y "LAS PALMAS", PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA BAJO ESCRITURA #960 OCTUBRE 7 DE 1953, SEGUN HIJUELA REGISTRADA SEPTIEMBRE 30 DE 1953 AL LIBRO 10 TOMO 30 PAGINA 237, #1.540.-- -----ESCRITURA 2307 DEL 7/9/2004 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 7/10/2004 POR LOTE O A: JOSE ORLANDO RODRIGUEZ MORENO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-179315 A 200-179462 -----JOSE ORLANDO RODRIGUEZ MORENO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION MEDIANTE DIVISION MATERIAL EFECTUADA CON LIGIA MORA DE GARCIA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #3450 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1996 NOTARIA 3 DE NEIVA, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA #200-0125545.--ESTE LOTE HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #3450 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1996 NOTARIA 3. DE NEIVA, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0125546, POR LIGIA MORA DE GARCIA Y JOSE ORLANDO RODRIGUEZ MORENO, DE LOS QUE ADQUIRIERON, ASI: POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES BARREIRO QUINTERO E HIJOS S. EN C., SEGUN ESCRITURA #630 DEL 07 DE MARZO DE 1987 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0061111; Y POR COMPRA A BERNARDINO BARREIRO QUINTERO, SEGUN ESCRITURA #629 DEL 07 DE MARZO DE 1987 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 05 DE MAYO DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0061109.---LA SOCIEDAD INVERSIONES BARREIRO QUINTERO E HIJOS. EN C., HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GUILLERMO BARREIRO QUINTERO POR ESCRITURA #3659 DEL 27 DE OCTUBRE DE 1986 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 06 DE ENERO DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-00057527.---BERNARDINO BARREIRO QUINTERO HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ANCIZAR BARREIRO QUINTERO POR ESCRITURA #4.452 DICIEMBRE 19 DE 1986 NOTARIA 1A. DE NEIVA, INSCRITA FEBRERO 11 DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 200-0057526.- ANCIZAR BARREIRO QUINTERO Y GUILLERMO BARREIRO QUINTERO, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA JUNTO CON HERNANDO BARREIRO QUINTERO Y RUTH BARREIRO DE YEPES POR ESCRITURA #2.980 SEPTIEMBRE 13 DE 1986 NOTARIA 1A. NEIVA, INSCRITA OCTUBRE 10 DE 1986 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0057526 Y 200-0057527; DESENGLOBADO POR ESTA MISMA ESCRITURA.-ANCIZAR BARREIRO QUINTERO, GUILLERMO BARREIRO QUINTERO, HERNANDO BARREIRO QUINTERO Y RUTH BARREIRO DE YEPES ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES BARQUI & CIA. LTDA. POR ESCRITURA #3.835 DICIEMBRE 30 DE 1985 NOTARIA PRIMERA NEIVA, INSCRITA ENERO 15 DE 1986 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0050732.- LA SOCIEDAD INVERSIONES BARQUI & CIA. LTDA. HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A BERNARDINO BARREIRO CORONADO POR ESCRITURA #183 FEBRERO 10 DE 1982 NOTARIA SEGUNDA NEIVA, INSCRITA FEBRERO 18 DE 1982 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 200-0028924.- BERNARDINO BARREIRO CORONADO HUBO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL DEL PREDIO DENOMINADO "EL CHAPARRO", "LA JABONERA" Y "LAS PALMAS", PROTOCOLIZADO EN LA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240514307494386152**

**Nro Matrícula: 200-234970**

Pagina 3 TURNO: 2024-200-1-54193

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 08:05:51 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

NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA BAJO ESCRITURA #960 OCTUBRE 7 DE 1953, SEGUN HIJUELA REGISTRADA SEPTIEMBRE 30 DE 1953 AL LIBRO 10  
TOMO 30 PAGINA 237, #1.540.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 26A # 43-59 Y CALLE 27A # 43-62 CONJUNTO CERRADO "LOS CEDROS APARTAMENTOS" APTO 701 BLOQUE 1 TORRE A  
2) CL 26 A # 44 - 59 Y CL 27 A N 44 62 ACTUAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 234939

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 24-08-2012 Radicación: 2012-200-6-13992

Doc: ESCRITURA 2766 DEL 23-08-2012 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A LOS CEDROS NIT. 830054539-0

X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-200-6-4977

Doc: ESCRITURA 743 DEL 17-03-2014 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. LOS CEDROS NIT. 830054539-0**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-05-2014 Radicación: 2014-200-6-6963

Doc: ESCRITURA 1194 DEL 28-04-2014 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. LOS CEDROS NIT. 830054539-0**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-05-2014 Radicación: 2014-200-6-6963

Doc: ESCRITURA 1194 DEL 28-04-2014 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA NUMERO 743 DEL 17-03-2014 NOTARIA DE NEIVA. EN CUANTO A SUBSANAR LOS



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

Certificado generado con el Pin No: 240514307494386152

Nro Matrícula: 200-234970

Pagina 4 TURNO: 2024-200-1-54193

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 08:05:51 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

ERRORES DE DIGITACION QUE PRESENTA LA DESCRIPCION Y ALINDERACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE INTEGRAN AL CONJUNTO  
CERRADO LOS CEDROS. EN EL ARTICULO 11 DEL CAPITULO IV TIPO I.

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. LOS CEDROS NIT. 830054539-0

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-10-2014 Radicación: 2014-200-6-16867

Doc: ESCRITURA 2260 DEL 23-07-2014 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE  
INMUEBLE.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. LOS CEDROS NIT. 830054539-0

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-10-2014 Radicación: 2014-200-6-16867

Doc: ESCRITURA 2260 DEL 23-07-2014 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$76,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. LOS CEDROS NIT. 830054539-0

A: PRIETO PASTRANA CAMILO

CC# 12210407 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-10-2014 Radicación: 2014-200-6-16867

Doc: ESCRITURA 2260 DEL 23-07-2014 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: PRIETO PASTRANA CAMILO

CC# 12210407 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-200-6-13509

Doc: ESCRITURA 2029 DEL 21-10-2020 NOTARIA TERCERA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

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: 240514307494386152

Nro Matrícula: 200-234970

Pagina 6 TURNO: 2024-200-1-54193

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 08:05:51 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: 2024-200-1-54193

FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR)

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública