



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057390070

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR ALFONSO VIRGUEZ PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	1057390070
DIRECCIÓN	CM LLANOS DE VIMIANZO LT 542 DE LA MZ H A
SECTOR	Rural Estrato 2
BARRIO	Vereda Sardinata
CIUDAD	Palermo
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
IDENTIFICACIÓN	12136150

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/05/2024
FECHA INFORME	22/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FLOR ALBA FIRIGUA PRECIADO				
NUM.	1203 Escritura De	NOTARIA	1	FECHA	21/08/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Neiva	DEPTO		Huila	
ESCRITURA					
CEDULA	415240000000000310053000000000 ME				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONDOMINIO LLANOS DE VIMIANZO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	75000	VRxM2	1339.29
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1543%				

M. INMOB.	N°
200-247775	LOTE 542 MANZANA H A

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega por vía departamental Neiva - Yaguará, en aproximadamente 14 kilómetros, costado derecho se encuentra el condominio. Conjunto ubicado a 1000 metros del centro poblado de El Juncal donde se consigue educación básica y servicios asistenciales básicos, y a 10 kilómetros del acceso a Neiva, donde se consigue acceso a comercio y servicios completos. El predio cuenta con servicios instalados de energía y acueducto, instalaciones para gas domiciliario, el cual debe ser adquirido por el propietario (comprador).

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 133,708,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 133,708,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 616
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 3864 del 16/12/2015, de la Notaría 5 de Neiva.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 014 de 2013. Conjunto ubicado en la Vereda Sardinata, sector rural del municipio

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	300	AREA TERRENO ME	M2	30 Ha 5941 m²
AREA CONSTRUIDA	M2	56	CONSTRUCCION ME	M2	136
			AVALUO CATASTRAL 2024 ME	PESOS	\$107.723.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	300	AREA TERRENO	M2	300
AREA CONSTRUIDA	M2	56	AREA VALORADA	M2	56

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CM LLANOS DE VIMIANZO LT 542 DE LA MZ H A | Vereda Sardinata | Palermo | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3864, fecha: 16/12/2015, Notaría: 5 y ciudad: Neiva.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI
		Sardineles	SI
		Vías Pavimentadas	SI
		Transporte Público	Bueno

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100 %	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Aislada
Vida Remanente	91	Año de Construcción	2015
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	300	M2	\$237,000.00	53.18%	\$71,100,000.00
Área construida	Casa	56	M2	\$1,118,000.00	46.82%	\$62,608,000.00
TOTALES					100%	\$133,708,000

Valor en letras

Ciento treinta y tres millones setecientos ocho mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$133,708,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 03 (Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: Área para parqueadero contiguo a la vivienda sobre el lote propiedad, por lo tanto, hace parte integral del predio.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 3864, Fecha escritura: 16/12/2015, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Neiva, Administración: 75000, Total unidades: UN: 1 / PH: 616 (Según lo informado en visita), Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Casa en obra gris, con cocina y baño terminados, posee puertas y ventanas en aluminio y vidrio, puertas interiores en madera.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa 595 Vimianzo	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3154321374	300	56	\$1,100,000	\$61,600,000
2	Casa 509 Vimianzo	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3212715449	300	56	\$1,100,000	\$61,600,000
3	Casa 553 Vimianzo	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3105540304	300	118	\$1,820,000	\$214,760,000
4	Casa 367 Vimianzo	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3118397080	300	56	\$1,180,000	\$66,080,000
Del inmueble						300	56		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$71,400,000	\$238,000	1.0	1.0	1.00	\$238,000
2	\$71,400,000	\$238,000	1.0	1.0	1.00	\$238,000
3	\$70,240,000	\$234,133	1.0	1.0	1.00	\$234,133
4	\$71,670,000	\$238,900	1.0	1.0	1.00	\$238,900
					PROMEDIO	\$237,258.33
					DESV. STANDAR	\$2,126.10
					COEF. VARIACION	0.90%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$237,000.00	AREA	300	TOTAL	\$71,100,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,118,000.00	AREA	56	TOTAL	\$62,608,000.00
VALOR TOTAL	\$133,708,000.00					

Observaciones:
Las ofertas presentan casas terminadas con todos los acabados. El predio valorado está en obra gris habitable.

Enlaces:
1.-[Directo](#)2.-[Directo](#)3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-palermo-condominio-llanos-de-vimianzo-3-habitaciones-2-banos-2-garajes/MC4958761>4.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2372089190-casa-conjunto-campestre-3-habitaciones-1-bano-_JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=f6a25ba3-2678-4754-9166-bcd783ad7e21

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	56
Area construida vendible	56
Valor M2 construido	\$1,279,854
Valor reposición M2	\$71,671,824
Valor reposición presupuesto M2	\$1,279,854
Fuente	Gaceta oficial Alcaldía de Medellín
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,279,854
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fito y corvin %	12.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,118,592
Valor adoptado depreciado	\$1,118,000
Valor total	\$62,608,000



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CM LLANOS DE VIMIANZO LT 542 DE LA MZ H A | Vereda
Sardinata | Palermo | Huila

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.850293

Longitud:-75.343959

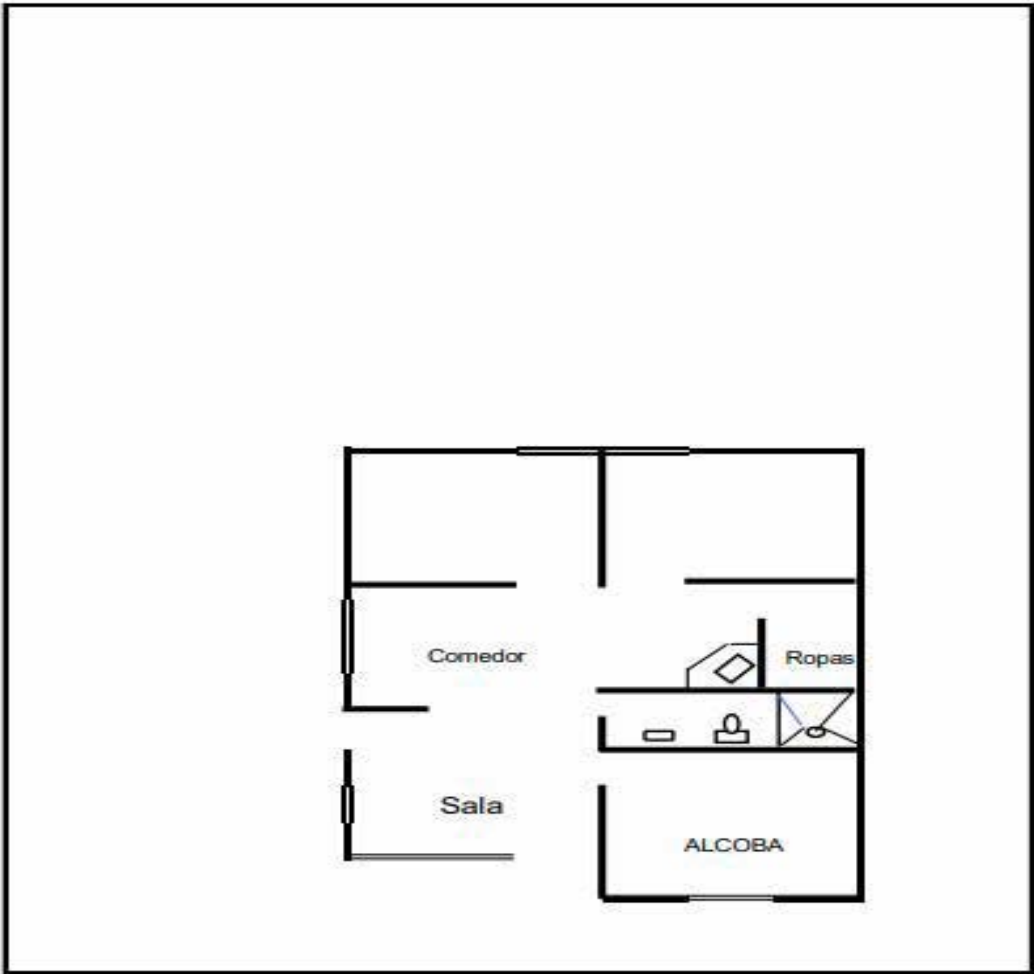
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 51´ 1.0548´´

Longitud:75° 20´ 38.2518´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



12,00 Mts

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



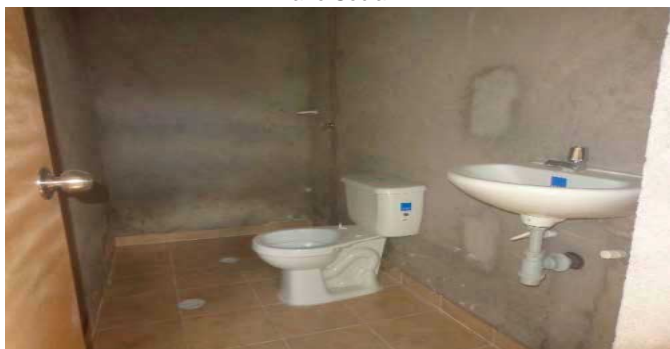
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Zonas Verdes



FOTOS General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

LOTE No. 542 H'A: Está ubicado en la vereda Sardinata, municipio de Palermo Departamento del Huila, dentro del "CONDominio LLANOS DE VIMIANZO", y con acceso por la vía interna del mismo, tiene un área privada de 300,00 M² y una unidad de vivienda de 56 M² construidos, determinado por los siguientes linderos: —

NORTE: Desde el mojón 1069 con dirección oriente hasta el mojón 1070 en una distancia de 12,00 M.L. Colindando con el LOTE No. 521-----

ORIENTE: Desde el mojón 1070 con dirección sur hasta el mojón 1088 en una distancia de 25,00 M.L. Colindando con el LOTE No. 541-----

SUR: Desde el mojón 1088 con dirección occidente hasta el mojón 2087 en una distancia de 12,00 M.L. Colindando con la vía del mismo-----

OCCIDENTE: Desde el mojón 1087 en dirección norte hasta el mojón 1069 en una distancia de 25,00 M.L. colindando con el LOTE No. 543-----

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION; Es una vivienda de construcción tradicional, estructuralmente conformada por el título de E del código NSR10, distribuida arquitectónicamente por tres habitaciones, un baño, sala comedor, cocina y zona de ropas. Los pisos terminados en concreto con un acabado en cerámica

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 --- **Eta**

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 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 avaluador 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-1057390070



PIN de Validación: b64c0ace



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12136150, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12136150.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b64c0ace



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b64c0ace



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b64c0ace



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



Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0118, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0584, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0078, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: NEIVA, HUILA
Dirección: CRA 5 # 6-44 OF 310
Teléfono: 3006023024
Correo Electrónico: saycardi@hotmail.com

Experiencia verificada:

- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2007.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: b64c0ace



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



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

El(la) señor(a) **SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b64c0ace

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Nro Matrícula: 200-247775

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 11:55:43 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 200 NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: PALERMO VEREDA: LA SARDINATA
FECHA APERTURA: 31/12/2015 RADICACION: 2015-200-6-22712 CON: ESCRITURA DE 16/12/2015

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE 542 DE LA MANZANA H'A CON AREA DE PRIVADA 300 M2 Y UNA UNIDAD DE VIVIENDA DE 56 M2 CONSTRUIDOS,
COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.1543% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3864, 2015/12/16,
NOTARIA QUINTA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

— ESCRITURA 3864 DEL 16/12/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 23/12/2015 POR CONSTITUCION
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: SOCIEDAD BERDEZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-247199
— ESCRITURA 3864 DEL 16/12/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 23/12/2015 POR CONSTITUCION
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: SOCIEDAD BERDEZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-247199 --
— ESCRITURA 3864 DEL 16/12/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 23/12/2015 POR CONSTITUCION
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: SOCIEDAD BERDEZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-247191
— ESCRITURA 3864 DEL 16/12/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 23/12/2015 POR DESENGLOBE A:
SOCIEDAD BERDEZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-247191. — ESCRITURA 65 DEL 21/1/2014 NOTARIA
CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 22/1/2014 POR DIVISION MATERIAL A: SOCIEDAD BERDEZ S.A.S. , REGISTRADA
EN LA MATRÍCULA 200-234132. ESCRITURA 1799 DEL 9/9/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 30/9/2013
POR COMPRAVENTA DE: RAFAEL ANTONIO VARGAS BARREIRO , A: SOCIEDAD BERDEZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA
MATRÍCULA 200-150657. — ESCRITURA 583 DEL 25/3/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 5/4/2011
POR COMPRAVENTA DE: ONIAS VARGAS DUSSAN , A: RAFAEL ANTONIO VARGAS BARREIRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA
200-150657. — ESCRITURA 1016 DEL 21/4/1999 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 22/4/1999 POR ENGLOBE A:
ONIAS VARGAS DUSSAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-150657. SONIAS VARGAS DUSSAN, ADQUIRIO LOS LOTES
MATERIA DE ENGLOBE, ASI: POR COMPRA CON AUTORIZACION Y PAZ Y SALVO DEL INCORA POR CONCEPTO DE VALORIZACION A
ALFREDO POLANIA TRUJILLO Y MARIA ESMID TRUJILLO SANTOFIMIO; Y GUSTAVO POLANIA TRUJILLO Y MARIA BETTY ROCHA
LEMUS, SEGUN ESCRITURA #900 DEL 11 DE ABRIL DE 1996 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 23 DE ABRIL DE 1996 AL
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0094004 Y 200-0094005. — ALFREDO POLANIA TRUJILLO Y MARIA ESMID TRUJILLO
SANTOFIMIO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR QUE LES HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE
LA REFORMA AGRARIA-INCORA, SEGUN RESOLUCION #1318 DEL 04 DE JUNIO DE 1993 EMANADA DEL INCORA, REGISTRADA EL 06
DE FEBRERO DE 1995 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0094004. — GUSTAVO POLANIA TRUJILLO Y MARIA BETTY
ROCHA LEMUS, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR QUE LES HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA
REFORMA AGRARIA-INCORA, SEGUN RESOLUCION #1313 DEL 04 DE JUNIO DE 1993, REGISTRADA EL 03 DE MARZO DE 1995 AL
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0094005. — ESTE LOTE HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR RESOLUCION
#1.574 DEL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1.991 EMANADA DEL INCORA, REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
NO.200-0093995, POR EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA-INCORA-, DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION,
ASI: PARTE, POR COMPRA QUE HIZO A ALFONSO GUTIERREZ GUTIERREZ, SEGUN ESCRITURA NO.1.835 DE 20 DE NOVIEMBRE
DE 1965 NOTARIA 1A. DE NEIVA, REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 10., TOMO 40., PAGINA
154, PARTIDA NO.2802; PARTE POR COMPRA A MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO Y JUAN DE JESUS VARGAS, SEGUN ESCRITURA
NO.704 DE 29 DE ABRIL DE 1.967 NOTARIA 1A. DE NEIVA, REGISTRADA EL 26 DE MAYO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2024-200-3-168

Nro Matrícula: 200-247775

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 11:55:43 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 última página

10., TOMO 2., PAGINA 404, PARTIDA NO.1.470; PARTE, POR COMPRA A JORGE EUGENIO FERRO TRIANA SEGUN ESCRITURA NO.6.478 DE 30 DE OCTUBRE DE 1.965 NOTARIA QUINTA DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 10., TOMO 40., PAGINA 122, PARTIDA NO.2.720; PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL PROCESO DE EXPROPIACION QUE SIGUIO CURSO EN EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA, CONTRA LOS SUCESTORES DE ENRIQUE POLANIA JOVEN, SIXTO MONTEALEGRE LLANOS, ESTEBAN ANDRADE GUEVARA, MISAEL POLANIA SILVA Y ROSA MARIA ANDRADE DE POLANIA LA CUAL FUE REGISTRADA JUNTO CON LA SENTENCIA APROBATORIA EL 3 DE SEPTIEMBRE DE 1.973 EN EL LIBRO 10., TOMO 40., PAGINA 61 PARTIDA NO.1.940; PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL PROCESO DE EXPROPIACION QUE SIGUIO CURSO EN EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA PROPUESTO CONTRA LA SUCESION DE ENRIQUE POLANIA JOVEN, LA CUAL FUE REGISTRADA JUNTO CON LA SENTENCIA EL 13 DE JUNIO DE 1.972, EN EL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 365, PARTIDA NO.1.491; PARTE, POR COMPRA QUE HIZO EN MAYOR EXTENSION A ESPERANZA MANRIQUE DE FERRO, SEGUN ESCRITURA NO.1.170 DE 30 DE JUNIO DE 1.967 NOTARIA 1A, DE NEIVA, REGISTRADA EL 6 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 10., TOMO 40., PAGINA 3, PARTIDA NO.2.523; PARTE, POR PERMUTA CELEBRADA CON LUIS HUMBERTO FERRO FALLA, SEGUN ESCRITURA NO.410 ABRIL 30 DE 1.976 NOTARIA 2A. DE NEIVA, REGISTRADA JUNIO 3 DEL MISMO AÑO, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0005608; PARTE, POR PERMUTA QUE HIZO CON EL MISMO LUIS HUMBERTO FERRO FALLA, POR ESCRITURA ATRAS CITADA, REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0005609; Y PARTE, POR COMPRA SEGUN ESCRITURA NO.5.205 SEPTIEMBRE 2 DE 1.965 NOTARIA 5A. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0005382. ALFONSO GUTIERREZ GUTIERREZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALVARO REYES E., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO.759 DE 17 DE AGOSTO DE 1.951 NOTARIA 2A. DE NEIVA, REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 193, PARTIDA NO.921.- MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO Y JUAN DE JESUS VARGAS, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE JUAN VARGAS Y VIRGINIA POLANIA, PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 2A. DE NEIVA, BAJO LA ESCRITURA NO.208 DE 25 DE ABRIL DE 1.945, SEGUN HIJUELA REGISTRADA JUNTO CON LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION EL 24 DE ABRIL DE 1.944 EN EL LIBRO DE C.M., TOMO 10., PAGINA 172, PARTIDAS NO.196, 197 Y 198, RESPECTIVAMENTE. JORGE EUGENIO FERRO TRIANA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE EUGENIO FERRO FALLA, QUE CURSO EN EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, Y OBRA PROTOCOLIZADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA BAJO LA ESCRITURA NO.1.740 DEL 9 DE OCTUBRE DE 1.965, SEGUN HIJUELA QUE ALLI SE LE FORMO, LA CUAL FUE REGISTRADA JUNTO CON LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION EL 12 DE DICIEMBRE DE 1.962, EN EL LIBRO 10., TOMO 50., PAGINA 077, PARTIDA NO.2.818. EL CAUSANTE EUGENIO FERRO FALLA, HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION AMIGABLE REALIZADA CON LUIS HUMBERTO Y AURELIO FERRO FALLA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA NO.214 DE 29 DE ABRIL DE 1.945 NOTARIA 2A. NEIVA, INSCRITA MAYO 12 DE 1.945 EN EL LIBRO 10., TOMO 10. PAR, PAGINA 302, BAJO PARTIDA NO.394.- ESPERANZA MANRIQUE DE FERRO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA CARLOS ARTURO PALOMA VARGAS, SEGUN ESCRITURA NO.589 ABRIL 28 DE 1.964 NOTARIA 1A. DE NEIVA, REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, EN EL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 128, PARTIDA NO.1.192.- CARLOS ARTURO PALOMA VARGAS HUBO POR COMPRA A LUIS HUMBERTO FERRO FALLA SEGUN ESC.#189 FEBRERO 14 DE 1964, NOTARIA 1A. NEIVA, INSCRITA FEBRERO 22 DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 10., TOMO 10., PAGINA 329, #694.- LUIS HUMBERTO FERRO FALLA, HUBO EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION AMIGABLE CELEBRADA CON AURELIO Y EUGENIO FERRO FALLA, SEGUN CONSTA EN LA ESC.#214 ABRIL 29 DE 1.945, NOTARIA 2A. NEIVA, REGISTRADA EL 12 DE MAYO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 10., TOMO 10., PAR, PAGINA 300, #393.- ENRIQUE POLANIA JOVEN, SIXTO MONTEALEGRE LLANOS, ESTEBAN ANDRADE GUEVARA, MISAEL POLANIA SILVA Y ROSA MARIA ANDRADE DE POLANIA ADQUIRIERON ASI: EL PRIMERO, O SEA, ENRIQUE POLANIA JOVEN, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE CATALINA DUSSAN VDA. DE PERDOMO, QUE SIGUIO CURSO EN EL JDO. 20. CIVIL DE NEIVA Y OBRA PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 1A. DE NEIVA POR ESC.#346 ABRIL 5 DE 1963, SEGUN CONSTA EN LA HIJUELA QUE ALLI SE LE FORMO, LA CUAL FUE INSCRITA JUNTO CON LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION EL 31 DE ENERO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 10., TOMO 10., PAGINA 299, #258; EL SEGUNDO, O SEA, SIXTO MONTEALEGREA LLANOS, NO POSEIA CUANDO LA EXPROPIACION DERECHO ALGUNO SOBRE EL INMUEBLE; EL TERCERO, O SEA, ESTEBAN ANDRADE GUEVARA, ADQUIRIO POR COMPRA A MISAEL POLANIA SILVA, SEGUN ESC.#328 ABRIL 7 DE 1965, NOTARIA 2A. NEIVA, INSCRITA EL 9 DE LOS MISMOS MES Y AÑO EN EL LIBRO 10., TOMO 20., PAGINA 232, #847: EL CUARTO, O SEA, MISAEL POLANIA SILVA, HUBO POR COMPRA A FELISA

Nro Matrícula: 200-247775

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 11:55:43 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 última página

PERDOMO DUSSAN DE VELEZ ORDO%EZ, SEGUN ESC.#5042 OCTUBRE 5 DE 1963, NOTARIA 7A. DE BOGOTA, INSCRITA NOVIEMBRE 13 DEL MISMO A%O EN EL LIBRO 10., TOMO 40., PAGINA 256, #3067; Y LA ULTIMA, O SEA, ROSA MARIA ANDRADE DE POLANIA HUBO POR COMPRA A ENRIQUE POLANIA JOVEN, SEGUN ESC.#571 JUNIO 23 DE 1965, NOTARIA 2A. NEIVA, INSCRITA EL 21 DE JULIO DEL MISMO A%O EN EL LIBRO 10. TOMO 30., PAGINA 118, #1568; Y PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL REMATE VERIFICADO EN EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA PROPUESTO CONTRA SIXTO MONTEALEGRE LLANOS, REGISTRADA EL 7 DE DICIEMBRE DE 1970 EN EL LBRO 10., TOMO 40., PAGINA 244, #2887.- CATALINA DUSSAN VDA. DE PERDOMO HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE TOMAS PERDOMO QUE SIGUIO CURSO EN EL JUZGADO 10. CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA Y OBRA PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 1A. DE NEIVA POR ESC.#375 JULIO 13 DE 1950, SEGUN CONSTA EN LA HIJUELA QUE ALLI SE LE FORMO, LA CUAL FUE INSCRITA JUNTO CON LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION EL 25 DE MAYO DEL MISMO A%O EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, TOMO 10, PAGINA 252, #277; Y LA PRIMERA COPIA FUE REGISTRADA EL 4 DE JULIO DEL MISMO A%O EN EL LIBRO 10., TOMO 20. IMPAR, PAGINA 44, #402.- FELISA PERDOMO DUSSAN DE VELEZ ORDO%EZ HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE CATALINA DUSSAN VDA. DE PERDOMO, CITADO ANTERIORMENTE, CUYA HIJUELA SE REGISTRO EL 31 DE ENERO DE 1963 EN EL LIBRO 10, TOMO 10, PAGINA 299 PARTIDA #264.- SIXTO MONTEALEGRE LLANOS HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO SUCESORIO DE ALBERTO PERDOMO DUSSAN QUE SIGUIO CURSO EN EL JDO. 10. DEL CIRCUITO CIVIL DE NEIVA Y OBRA PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 2A. DE NEIVA POR ESC.#710 AGOSTO 11 DE 1965, INSCRITA JUNTO A LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION EL 11 DE JUNIO DEL MISMO A%O EN EL LIBRO 10. TOMO 30., PAGINA 2, #S1328 Y 1329.- ALBERTO PERDOMO DUSSAN HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE CATALINA DUSSAN VDA. DE PERDOMO, CITADO ANTERIORMENTE, Y LA HIJUELA FUE REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 1963 EN EL LIBRO 10., TOMO 10., PAGINA 300, #260.- ENRIQUE POLANIA JOVEN HUBO POR COMPRA QUE HIZO A CESAR PENAGOS POR ESC. #530 OCTUBRE 12 DE 1935, NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA EL 28 DE LOS MISMOS MES Y A%O EN EL LIBRO 10., TOMO 50., PAGINA 19, #936.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: RURAL

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CM LLANOS DE VIMIANZO LT 542 DE LA MZ H A

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)

(En caso de Integración y otros)

200-247220

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 23/12/2015 Radicación 2015-200-6-22712

DOC: ESCRITURA 3864 DEL: 16/12/2015 NOTARIA QUINTA 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 del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD BERDEZ S.A.S. NIT# 900577381-2 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 28/08/2020 Radicación 2020-200-6-8730

DOC: ESCRITURA 1203 DEL: 21/08/2020 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 89.950.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SOCIEDAD BERDEZ S.A.S. NIT# 900577381-2

A: FIRIGUA PRECIADO FLOR ALBA CC# 26480086 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 28/08/2020 Radicación 2020-200-6-8730

DOC: ESCRITURA 1203 DEL: 21/08/2020 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA VALOR ACTO: \$ 0

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE NEIVA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4 - Turno 2024-200-3-168

Nro Matrícula: 200-247775

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 11:55:43 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 última página

ESPECIFICACION GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIRIGUA PRECIADO FLOR ALBA CC# 26480086 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 860002964-4

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2024-200-3-168 Fecha: 22/02/2024 Usuario: 100706

INCLUIDA UNIDAD DE VIVIENDA COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA 3864 DEL 16-12-2015 (SI VALE ART. 59 LEY 1579 DEL 2012).

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 53446 Impreso por: 100706

TURNO: 2024-200-3-168 FECHA: 19/02/2024

NIS: szrNEHVrLIAdelSktpgDG54+6T7PqgljRNx6EuaS+VI=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: NEIVA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER