



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075213549

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	HERNANDO SALAZAR POLOCHE
NIT / C.C CLIENTE	1075213549
DIRECCIÓN	CALLE 35 BIS 3 S # 27-73 URBANIZACION PRADERAS DEL VIENTO LOTE 19 MANZANA G
SECTOR	Urbano
BARRIO	PRADERAS DEL VIENTO
CIUDAD	Neiva
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
IDENTIFICACIÓN	12136150

FECHA VISITA	09/08/2024
FECHA INFORME	13/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNANDO SALAZAR POLOCHE				
NUM. ESCRITURA	346 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA	29/02/2024
CIUDAD ESCRITURA	Neiva		DEPTO	Huila	
CEDULA CATASTRAL	010600000097090500000000 mayor extensión				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
200-290041	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado al sur de la ciudad, saliendo por la carrera 5 al sur hasta la calle 35 sur, por esta se cruza a mano izquierda, sentido oriente aproximadamente en 6 cuadras se llega a la urbanización. Cuenta con contadores instalados y en funcionamiento.

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.

DEPENDENCIAS

DOTACIÓN COMUNAL

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	Terraza	Comunal	Jardín	Infantil
Planta	Elect.	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba	Eyectora
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 156,601,337

VALOR ASEGURABLE \$ COP 156,601,337

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

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA V3
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO LOCAL
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO LOCAL
Uso Prohibido Según Norma	ACTIVIDADES DE PROSTITUCIÓN O SIMILARES

Área Lote	76.13	Frente	6.09
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12.50
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.06

Amenaza Riesgo Inundacion	NINGUNO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NINGNO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	026 DE 2.009
Antejardín	3.5
Uso principal	VIVIENDA V3
Altura permitida pisos	10 PISOS
Aislamiento posterior	3
Indice de ocupación	0.7
Indice de construcción:	1.15
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	76.13	AREA DE TERRENO	M2	n/a
AREA CONSTRUIDA	M2	71.77	AREA CONSTRUIDA	M2	n/a

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	76.13	AREA DE TERRENO	M2	76.13
AREA CONSTRUIDA	M2	71.77	AREA CONSTRUIDA	M2	71.77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Regular	

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si
Impacto Ambiental	

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:
NO

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Optimo
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 35 BIS 3 S # 27-73 URBANIZACION PRADERAS DEL VIENTO LOTE 19 MANZANA G

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	76.13	M2	\$468,000.00	22.75%	\$35,628,840.00
Area Construida	casa	71.77	M2	\$1,685,558.00	77.25%	\$120,972,497.66
TOTALES					100%	\$156,601,337
Valor en letras	Ciento cincuenta y seis millones seiscientos un mil trescientos treinta y siete Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$156,601,337
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas

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.

Terminando la urbanización, praderas del Viento, construcción de 2 torres en conjunto cerrado para VIS, tres proyectos en etapa de preventas.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado al sur de la ciudad, saliendo por la carrera 5 al sur hasta la calle 35 sur, por esta se cruza a mano izquierda, sentido oriente aproximadamente en 6 cuadras se llega a la urbanización. Cuenta con contadores instalados y en funcionamiento.

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 9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: Garaje sencillo semi-cubierto sobre zona de antejardín.

Entorno: Casa nueva en urbanización abierta, sector en desarrollo que aún no cuenta con servicio de transporte público, este circula aproximadamente a 8 cuadras del inmueble.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Cuenta con dos baños en segundo piso, social terminado y privado en obra negra.

Acabados: Casa con muros en ladrillo a la vista, pisos en cemento, cubierta en teja metálica, cocina integral, dos baños enchapados en zona húmeda y uno en obra negra.

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

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Praderas del Viento	\$156,600,000	1	\$156,600,000	3174306653	76.13	71.77	\$1,685,558	\$120,972,498
2	Casa Praderas del Viento	\$156,600,000	1	\$156,600,000	3174306653	76.13	71.77	\$1,685,558	\$120,972,498
3	Casa Praderas del Viento	\$156,600,000	1	\$156,600,000	3174306653	76.13	71.77	\$1,685,558	\$120,972,498
4	Casa Praderas del Viento	\$156,600,000	1	\$156,600,000	3174306653	76.16	71.77	\$1,685,558	\$120,972,498
Del inmueble					76.13	71.77			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,627,502	\$467,982	1.0	1.0	1.00	\$467,982
2	\$35,627,502	\$467,982	1.0	1.0	1.00	\$467,982
3	\$35,627,502	\$467,982	1.0	1.0	1.00	\$467,982
4	\$35,627,502	\$467,798	1.0	1.0	1.00	\$467,798
					PROMEDIO	\$467,936.34
					DESV. STANDAR	\$92.17
					COEF. VARIACION	0.02%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$468,000.00	AREA	76.13	TOTAL	\$35,628,840.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,685,558.00	AREA	71.77	TOTAL	\$120,972,497.66
VALOR TOTAL		\$156,601,337.66				

Observaciones:

Valor final propuesto de \$ 156'601.337.66

Enlaces:[1-Const. Rodriguez Bríñez](#)[2-Const. Rodriguez Bríñez](#)[3-Const. Rodriguez Bríñez](#)[4-Const. Rodriguez Bríñez](#)

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	71.77
Area construida vendible	71.77
Valor M2 construido	\$1,685,558
Valor reposición M2	\$120,972,498
Valor reposición presupuesto M2	\$1,685,558
Fuente	La Lonja - Elkin Ruiz
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,685,558
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fitto y corvin %	0 %
Valor reposición depreciado	\$1,685,558
Valor adoptado depreciado	\$1,685,558
Valor total	\$120,972,498

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 35 BIS 3 S # 27-73 URBANIZACION PRADERAS DEL VIENTO LOTE 19 MANZANA G | PRADERAS DEL VIENTO | Neiva | Huila

COORDENADAS (DD)

Latitud: 2.894950

Longitud: -75.270845

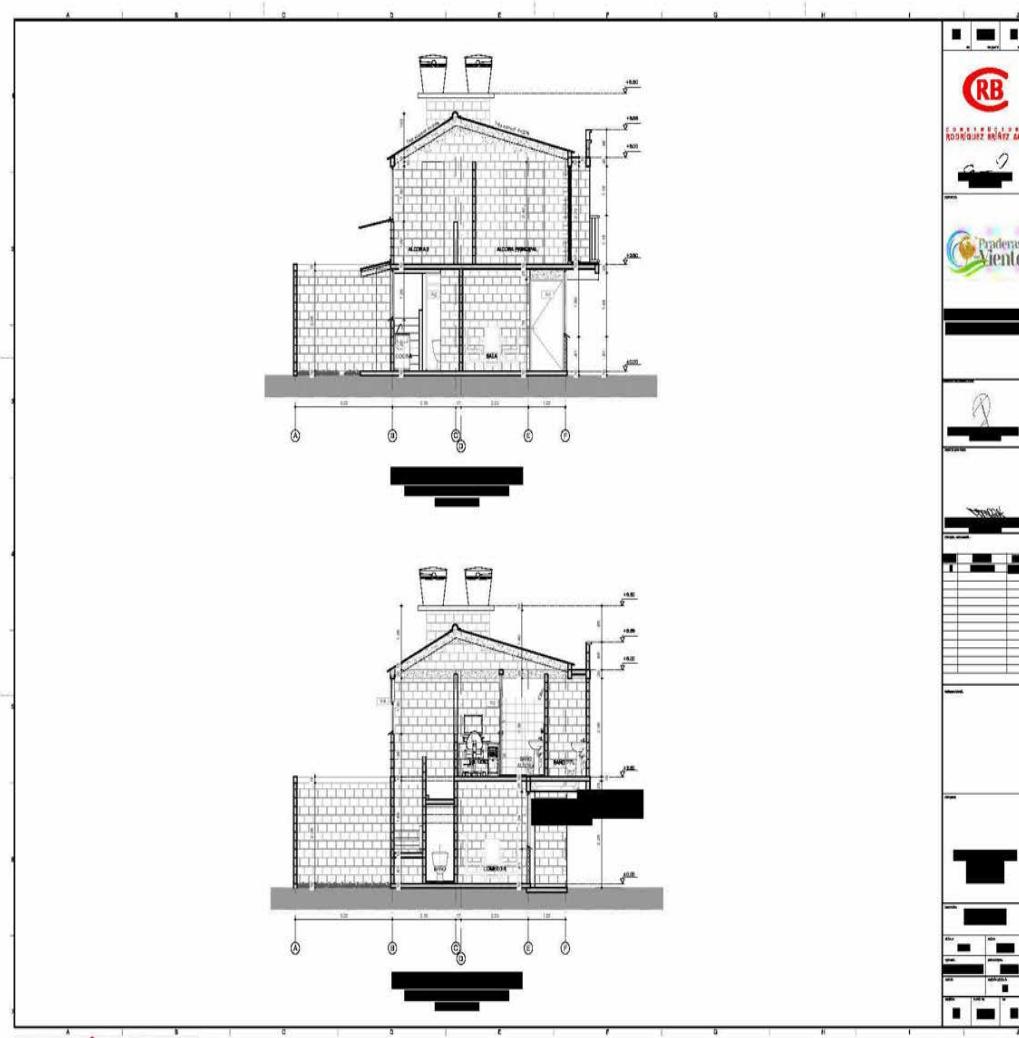
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 53' 41.82''

Longitud: 75° 16' 15.0414''

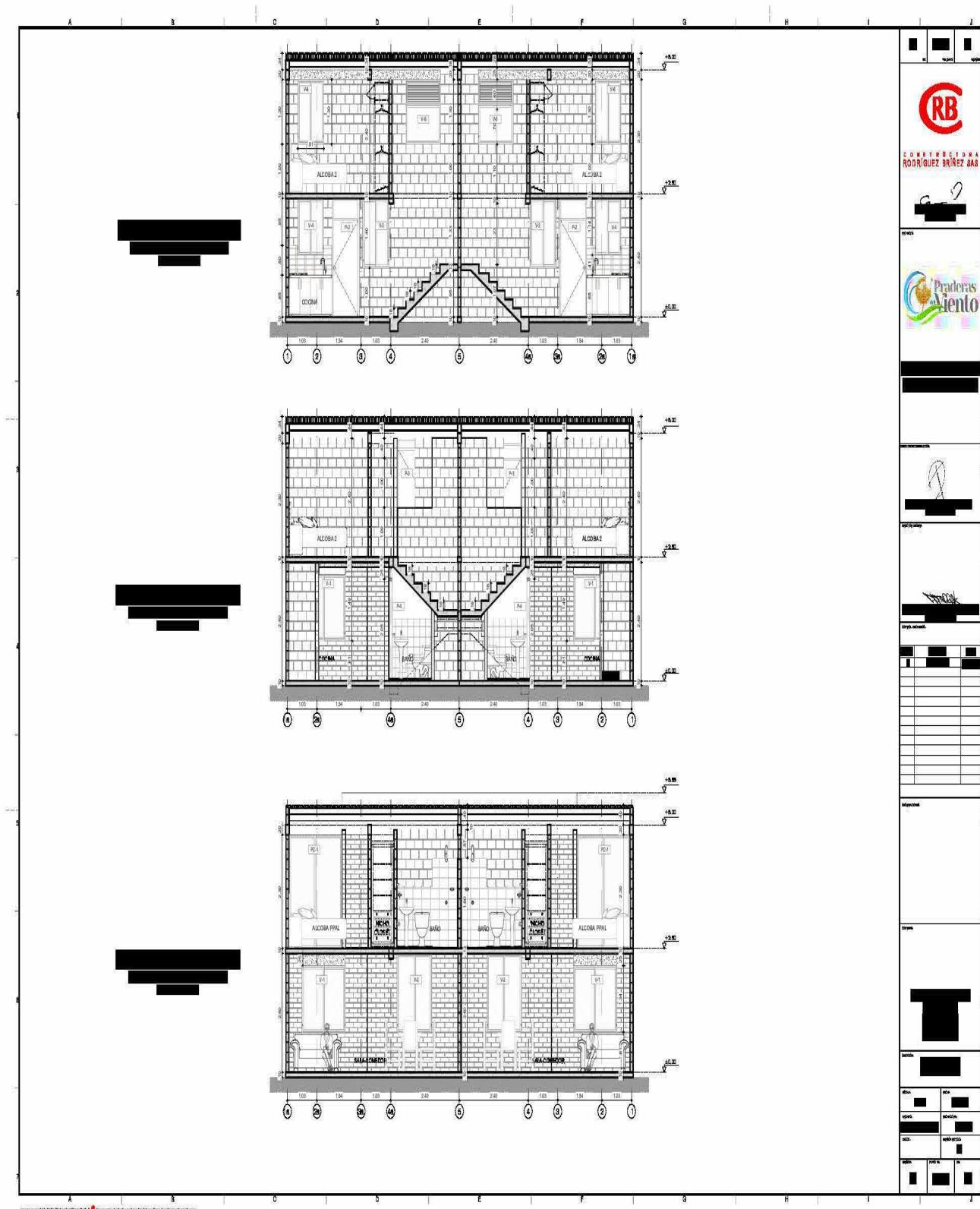


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

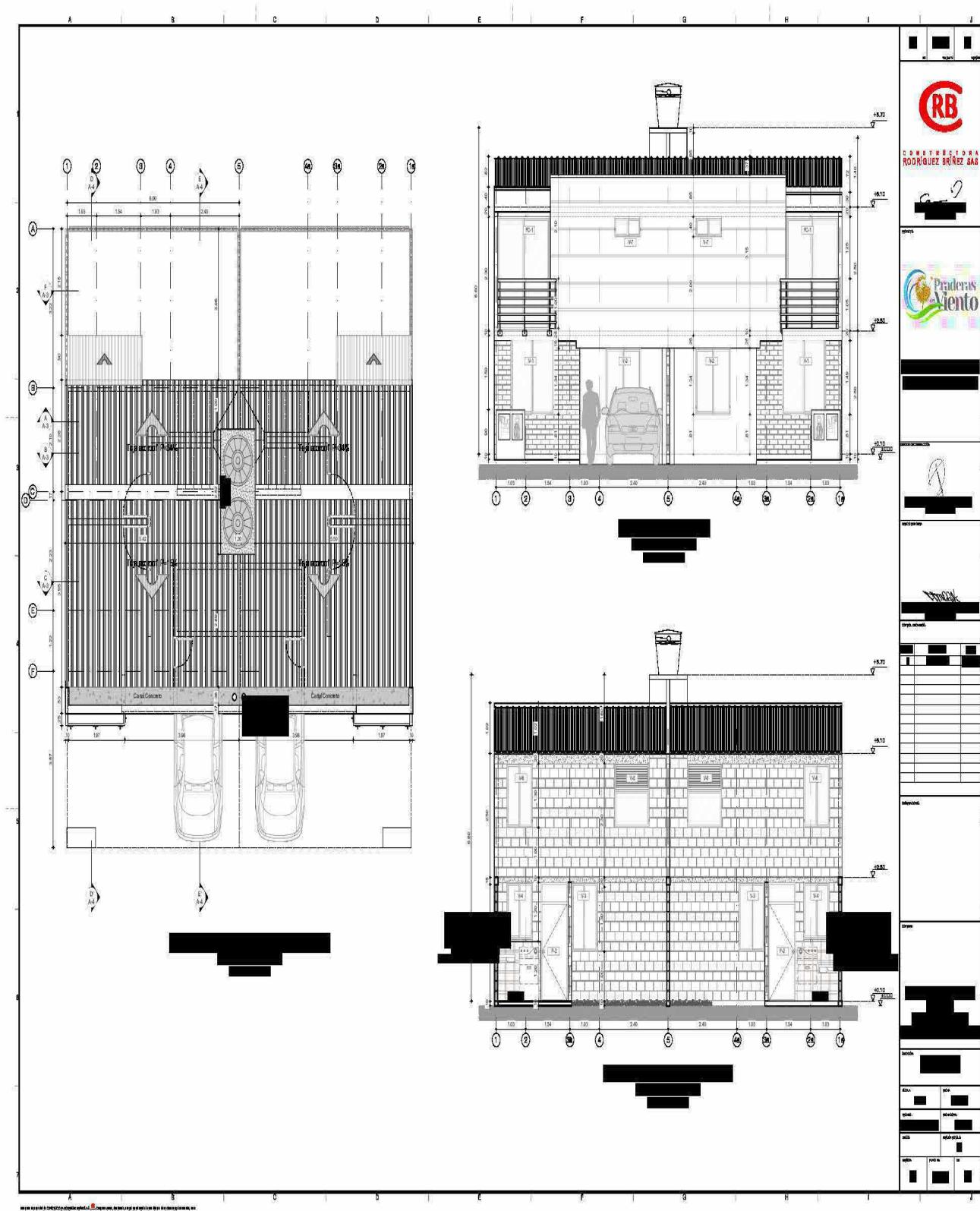


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

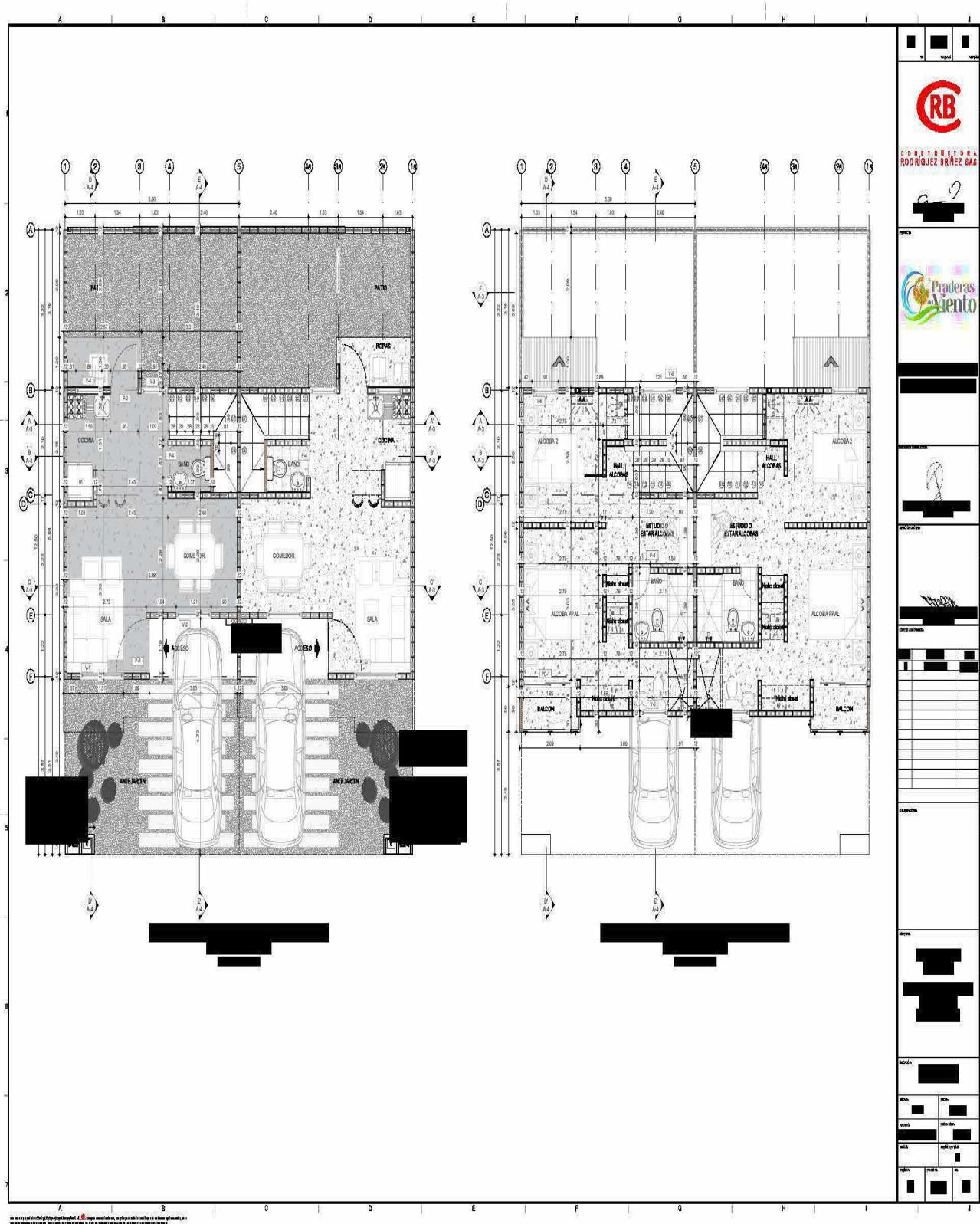
Plano



Plano



Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



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 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 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 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 sufren 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 él 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-1075213549



PIN de Validación: add30a62



<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 evaluador 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
Regímen 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
Regímen 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: add30a62

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
Régimen 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: add30a62

<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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: add30a62

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: CARRERA 5 # 6 - 44 OFIC 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: add30a62

<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
add30a62

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 un (01) días del mes de Agosto 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: 240726903998131658

Nro Matrícula: 200-290041

Página 1 TURNO: 2024-200-1-78753

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 05:45:55 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: 08-08-2022 RADICACIÓN: 2022-200-6-13801 CON: ESCRITURA DE: 01-04-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 19 MANZANA G CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 673, 2022/04/01, NOTARIA SEGUNDA NEIVA.

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.- DONDE SUS LINDEROS SON:

NORTE CON EL LOTE 12 PARTIENDO DEL PUNTO R CON COORDENADAS N= 811947.07 E= 867336.78 SENTIDO SUR ORIENTE CON UNA DISTANCIA DE 6.09 METROS LINEALES HASTA ENCONTRAR EL PUNTO Q CON COORDENADAS N= 811945.69 E= 867342.71 ORIENTE, CON EL LOTE 18 DE LA MANZANA G, DESDE EL PUNTO Q CON COORDENADAS N= 811945.69 E= 867342.71 EN SENTIDO SUROCCIDENTE CON UNA DISTANCIA DE 12.50 METROS LINEALES HASTA ENCONTRAR EL PUNTO AÑ CON COORDENADAS N= 811933.52 E= 867339.87. SUR; CON EL ANDÉN PERIMETRAL DE LA CALLE 35 SUR 3 BIS DESDE EL PUNTO AÑ CON COORDENADAS N= 811933.52 E= 867339.87 EN SENTIDO NOROCCIDENTE CON UNA DISTANCIA DE 6.09 METROS LINEALES HASTA ENCONTRAR EL PUNTO AN CON COORDENADAS N= 811934.9 E= 867333.95. OCCIDENTE, CON EL LOTE 20 DE LA MANZANA G PARTIENDO DEL PUNTO AN CON COORDENADAS N= 811934.9 E= 867333.95 EN SENTIDO NORORIENTE CON UNA DISTANCIA DE 12.50 METROS LINEALES HASTA ENCONTRAR EL PUNTO R CON COORDENADAS N= 811947.07 E= 867336.78 Y CIERRA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 76 CENTIMETROS CUADRADOS: 1300

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 2614 DEL 12/10/2021 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 2/11/2021 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PRADERAS DEL VIENTO NIT. 830053700-6, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-285278.- ESCRITURA 2062 DEL 3/8/2021 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 1/9/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: COLMEQ S.A.S. NIT 8911010845, A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PRADERAS DEL VIENTO NIT. 830053700-6, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-230688.- ESCRITURA 3254 DEL 31/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 16/10/2013 POR LOTE A: COMPAÑIA COLOMBIANA DE MAQUINARIA Y EQUIPO -COLMEQ LTDA., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-230688.- ESCRITURA 3254 DEL 31/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 16/10/2013 POR ACLARACION A: COMPAÑIA COLOMBIANA DE MAQUINARIA Y EQUIPO -COLMEQ LTDA., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-204116 - ESCRITURA 4093 DEL 30/12/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 26/1/2010 POR DESENGLOBE A: COMPAÑIA COLOMBIANA DE MAQUINARIA Y EQUIPO -COLMEQ LTDA., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-204116.- ESCRITURA 4298 DEL 31/12/2008 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 9/1/2009 POR DESENGLOBE A: COMPAÑIA COLOMBIANA DE MAQUINARIA Y EQUIPO -COLMEQ LTDA., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-198471.- ESTE LOTE HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA MEDIANTE ESCRITURA 4298 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA QUINTA DE NEIVA. ESTE LOTE HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #962 DEL 27 DE JUNIO DE 2002 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 08 DE JULIO DE 2002 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0168244; HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #842 DEL 07 DE JUNIO DE 2002 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 12 DE JUNIO DE 2002 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0167831; Y HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #842 DEL 07 DE JUNIO DE 2002 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 12 DE JUNIO DE 2002 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0167826, POR LA SOCIEDAD COMPA/A COLOMBIANA DE MAQUINARIA Y EQUIPO COLMEQ LTDA., DE LOS QUE ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA. PROHUILA LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #842 DEL 07 DE JUNIO DE 2002 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 12 DE JUNIO DE 2002 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0082288 Y 200-0082289.- LA SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILA LTDA. PROHUILA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA DUQUE DE OSPINA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #1511 DEL 30 DE MAYO DE 1991 NOTARIA 1 DE NEIVA, REGISTRADA EL 05 DE JUNIO DE 1991 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-



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

Certificado generado con el Pin No: 240726903998131658

Nro Matrícula: 200-290041

Pagina 2 TURNO: 2024-200-1-78753

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 05:45:55 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

0082288 Y 200-0082289.-ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1819 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1999

NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1999 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0154696; Y HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1871 DEL 26 DE AGOSTO DE 1997 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1997 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0136604, POR LA COMPA/IA COLOMBIANA DE MAQUINARIA Y EQUIPO-COLMEQ LTDA., DEL QUE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A OLGA DUQUE DE OSPINA, SEGUN ESCRITURA #1871 DEL 26 DE AGOSTO DE 1997 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1997 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0093136.- ESTE LOTE HACE PARTE DEL ENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA NO.2.278 DE JULIO 30 DE 1.992, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A.DE NEIVA, REGISTRADA EN AGOSTO 20 DE 1.992 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0090249, POR OLGA DUQUE DE OSPINA DEL QUE HUBO ASI: PARTE, POR COMPRA A MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ, SEGUN ESCRITURA NO.2707 DE DICIEMBRE TRES (3) DE 1.967, OTORGADA EN LA NOTARIA 1A.DE NEIVA, INSCRITA EN DICIEMBRE 13 DE 1.967 EN EL LIBRO 10.,TOMO 50., PAGINA 270, PARTIDA NO.4.155; Y PARTE, POR RESOLUCION DE CONTRATO CELEBRADA CON LA SOCIEDAD FINDA S.A. SEGUN ESCRITURA NO.2278 DE JULIO 30 DE 1.992, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A.DE NEIVA, INSCRITA EN AGOSTO 20 DE 1.992 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0089721.- LA SOCIEDAD FINDA S.A. HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A OLGA DUQUE DE OSPINA SEGUN ESCRITURA NO.1.974 DE JULIO SEIS (6) DE 1.992, OTORGADA EN LA NOTARIA TERCERA DE NEIVA, INSCRITA EN JULIO SIETE (7) DE 1.992 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0088721.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 35 BIS 3 S # 27-73 URBANIZACION PRADERAS DEL VIENTO LOTE 19 MANZANA G

DETERMINACION DEL INMUEBLE: LOTE

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 285277

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-10-2010 Radicación: 2010-200-6-17031

VALOR ACTO: \$8 000 000

ESPECIFICACION: OTRO; 0900 OTRO SERVIDOLUMBRÉ LEGAL DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA - ÁREA DE SERVIDOLUMBRÉ; 9.561.73 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho responde)

DE: COMPAÑIA COLOMBIANA DE MAQUINARIA Y EQUIPO -CCE

NIT# 8911010845X

A: ELECTRIFICADORA DEL HUILA S.A E.S.P. NIT. 8911800011

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-12-2021 Radicación: 2021-200-6-26601

Doc: ESCRITURA 2903 DEI 20-12-2021 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PRADERAS DEL VIENTO NIT. 830053700-6



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240726903998131658

Nro Matrícula: 200-290041

Página 5 TURNO: 2024-200-1-78753

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 05:45:55 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: 2024-200-1-78753

FECHA: 26-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA C.R.P.


JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
REGISTRADOR PRINCIPAL

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