



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-18130620

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBINSON CALDERON CLAROS	FECHA VISITA	03/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	18130620	FECHA INFORME	10/10/2024
DIRECCIÓN	SIN DIRECCION CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANGELO RESERVA. CASA 15 MANZANA F	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	Estrato 3	REMODELADO	
CIUDAD	CIUDADELA MESOPOTAMIA	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Neiva	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Huila	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA		
	12136150		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO PROYECTO SAN ANGELO RESERVA				
NUM. ESCRITURA	1051	#NOTARIA	QUINTA	FECHA	03/05/2018
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Neiva		DEPTO		Huila
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	41001000200000111540800000159				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANGELO RESERVA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.399489174336573				

M. INMOB.	N°
200-266745	CASA 15 MANZANA F
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Ciudadela Mesopotamia

Al inmueble se llega así: Vía arteria denominada avenida Máx. Duque (carrera 33), rumbo sur oriente hasta la calle 41 sur (acceso al sector de Mesopotamia), se toma esta vía rumbo norte hasta que finaliza, luego girando a mano derecha hasta la calle 48 sur, se gira a la izquierda y al final de esta se encuentra el conjunto.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	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	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,000,063

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,000,063

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado, se adjunta certificado de nomenclatura, dirección C 48 S 41 94 cs 15 mz F. Se recomienda protocolizar para así actualizar la dirección en el certificado de tradición.

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

NOMBRES Y FIRMAS



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



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-30050594
C.C: 30050594
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	248
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: ESCRITURA 1051 DEL 03-05-2018 NOTARIA

QUINTA DE NEIVA.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:

ACUERDO 026 de 2.009

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	83.31	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	76.14	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	76.14

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SIN DIRECCION CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANGELO RESERVA. CASA 15 MANZANA F | CIUDADELA MESOPOTAMIA | Neiva | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1051, fecha: 03/05/2018, Notaría: QUINTA y ciudad: NEIVA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de pisos	2	Irregularidad Planta	No
Nº de sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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. Aunque la PH se constituye en 2018, el inmueble es nuevo construido en 2024, como se evidencia en registro fotográfico adjunto.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

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

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	casa 15 MZ F	76.14	M2	\$1,970,056.00	100.00%	\$150,000,063.84
TOTALES					100%	\$150,000,063
Valor en letras	Ciento cincuenta millones sesenta y tres Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$150,000,063
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.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1051, Fecha escritura: 03/05/2018, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: NEIVA, Administración: S/I, Total unidades: 248, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Casa con muros pañetados y pintados, pisos en concreto rústico sin acabados, cubierta en teja metálica, cieloraso en PVC, un baño enchapado en zona húmeda. Acabados en aparente buen estado de conservación.

-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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Casa San Angelo	1	\$150,000,000	1	\$150,000,000		\$		\$	\$1,970,055.16	6088666881
2	Casa San Angelo	1	\$150,000,000	1	\$150,000,000		\$		\$	\$1,970,055.16	6088666881
3	Casa San Angelo	1	\$150,000,000	1	\$150,000,000		\$		\$	\$1,970,055.16	6088666881
4	Casa San Angelo	1	\$150,000,000	1	\$150,000,000		\$		\$	\$1,970,055.16	6088666881
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	83.31	76.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,970,055.16
2	1	83.31	76.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,970,055.16
3	1	83.31	76.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,970,055.16
4	1	83.31	76.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,970,055.16
0 años										
								PROMEDIO	\$1,970,055.16	
								DESV. STANDAR	\$0.00	
								COEF. VARIACION	0.00%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,970,055.16	TOTAL	\$149,999,999.88
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,970,055.16	TOTAL	\$149,999,999.88
VALOR TOTAL	\$150,000,063.84			

Observaciones:

Las ofertas son chequeadas, de la constructora, verificando que se entregan en obra gris.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

SIN DIRECCIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANGELO
RESERVA. CASA 15 MANZANA F | CIUDADELA
MESOPOTAMIA | Neiva | Huila

COORDENADAS (DD)

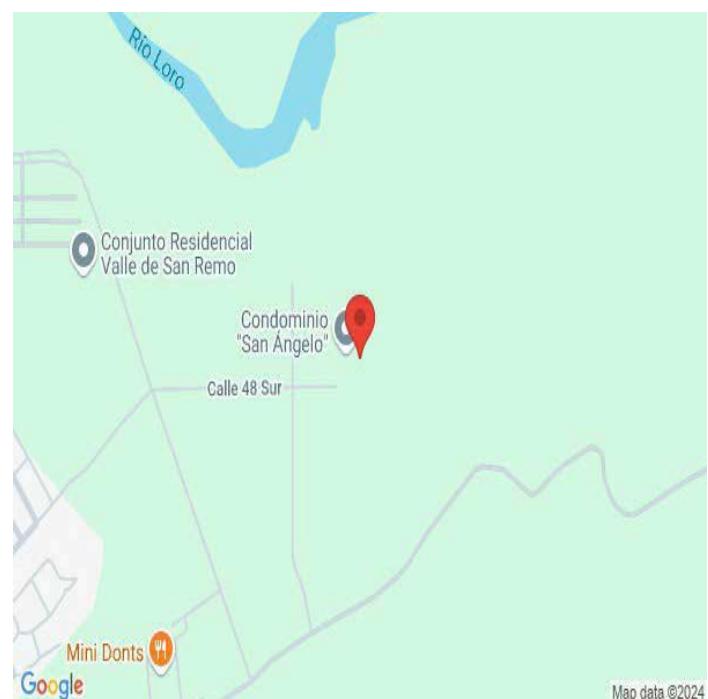
Latitud: 2.890739

Longitud: -75.248427

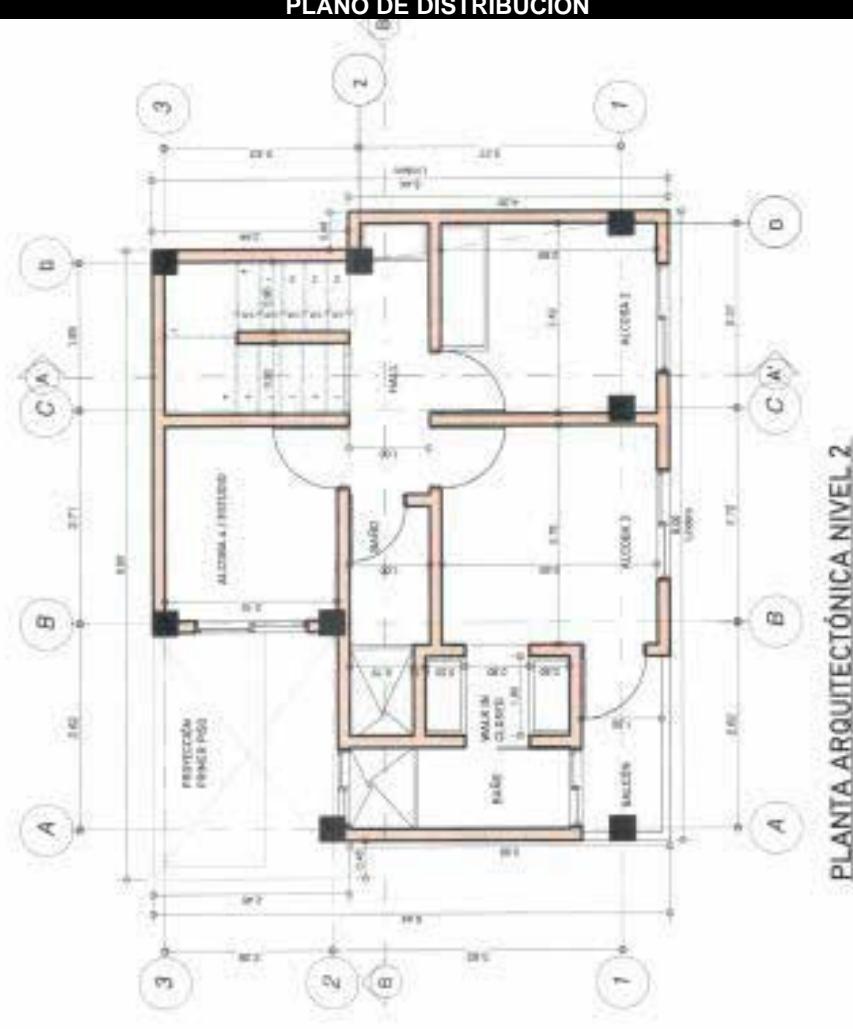
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 53' 26.6598''

Longitud: 75° 14' 54.3372''

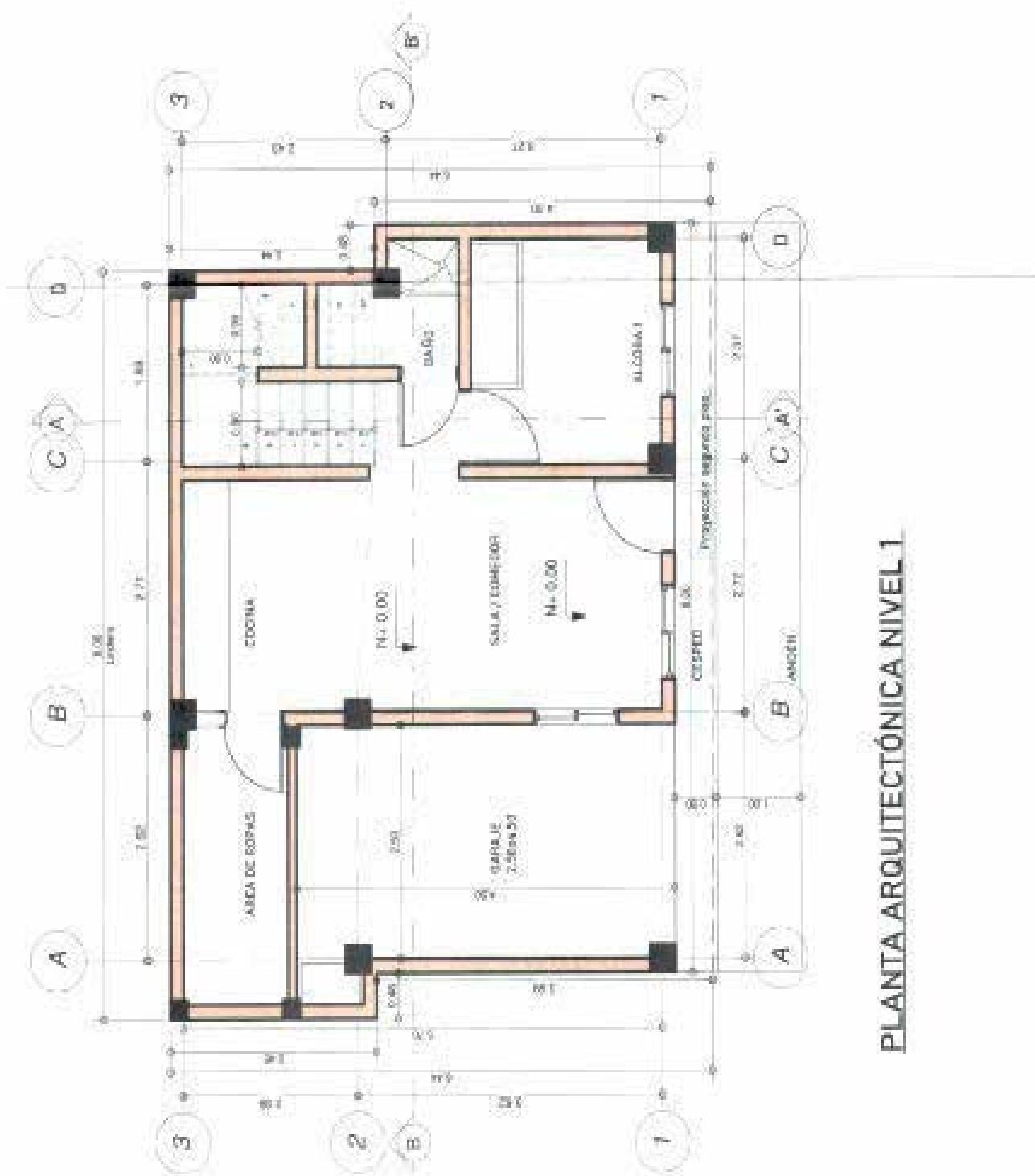


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 1

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



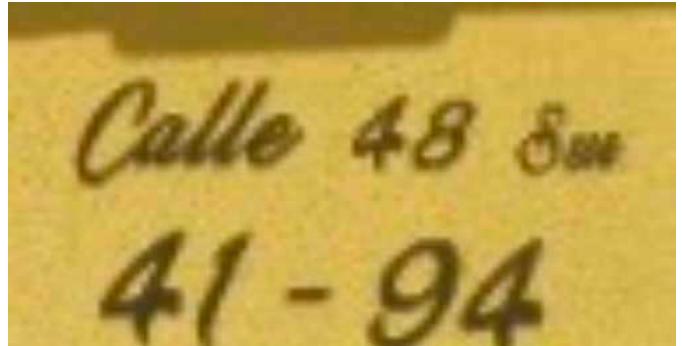
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

CASA 18	83.31	76.14
MANZANA F		
CASA 1	83.31	76.14
CASA 2	83.31	76.14
CASA 3	83.31	76.14
CASA 4	83.31	76.14
CASA 5	83.31	76.14
CASA 6	83.31	76.14
CASA 7	83.31	76.14
CASA 8	83.31	76.14
CASA 9	83.31	76.14
CASA 10	83.31	76.14
CASA 11	83.31	76.14
CASA 12	83.31	76.14
CASA 13	83.31	76.14
CASA 14	83.31	76.14
CASA 15	83.31	76.14
CASA 16	83.31	76.14
CASA 17	83.31	76.14

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2409098086100297150

Nro Matrícula: 200-266745

Página 1 TURNO: 2024-200-1-94778

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:59:53 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 200 - NEIVA DEPTO: HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: EL CAGUAN

FECHA APERTURA: 22-06-2018 RADICACIÓN: 2018-200-6-7925 CON: ESCRITURA DE: 03-05-2018

CÓDIGO CATASTRAL: 41001000200000111540800000159 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BFP0014KOTA

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 15 MANZANA F con área de CONSTRUIDA: 83.31M² AREA PRIVADA: 76.14M² coeficiente de propiedad 0.399489174336573% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1051, 2018/05/03, NOTARIA QUINTA 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:

ESCRITURA 1051 DEL 03/05/2018 NOTARIA QUINTA NEIVA Y OTROS. EL DEPOSITO DE LA ESCRITURA SE REALIZO POR TRANSFERENCIA DE

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

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-18130620



PIN de Validación: baa10ae5

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: baa10ae5

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

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: baa10ae5

<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 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: baa10ae5



<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: 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: baa10ae5

<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

baa10ae5

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Alcaldía de
Neiva

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

FOR-GDAPPOT-08

Versión: 03

Vigente desde:
Enero 29 del 2024

Neiva
Vida y Paz

mipg | ministerio de
desarrollo
sostenible

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

FECHA	04-10-2024	Número	1503			
SOLICITANTE	PROYECTO SAN ANGELO RESERVA					
DIRECCIÓN ACTUAL	C 48 S 41 94 Cs 15 Mz F					
BARRIO	CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE SAN ANGELO					
TIPO DE PREDIO	LOTÉ <input type="checkbox"/>	CASA <input checked="" type="checkbox"/> SI	APTO <input type="checkbox"/>	EDIFICIO <input type="checkbox"/>	CONJ RES <input type="checkbox"/>	OTRO <input type="checkbox"/>
DISTANCIA ESQUINA	94,00	Mts				
NÚMERO PLACAS	UNA	Recibo No	16271			
DIRECCIÓN(ES) ANTERIOR(SIN DIRECCION)						
Número Catastral Actual:	41-001-0002-00000011-15408000-00159					
Número Catastral Anterior:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
Número Matricula Inmobiliaria:	200-266745					
Nota:						

JORGE HUMBERTO ZULUAGA DELGADO
Técnico

Proyecto: Marleny Carvajal Olaya

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409098086100297150

Nro Matrícula: 200-266745

Pagina 1 TURNO: 2024-200-1-94778

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:59:53 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: EL CAGUAN

FECHA APERTURA: 22-06-2018 RADICACIÓN: 2018-200-6-7925 CON: ESCRITURA DE: 03-05-2018

CODIGO CATASTRAL : 41001000200000111540800000159 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BFR0014KOTA

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 15 MANZANA F con area de CONSTRUIDA 83.31M2 AREA PRIVADA 76.14M2 coeficiente de propiedad 0.399489174336573% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1051, 2018/05/03, NOTARIA QUINTA 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

COEFFICIENTE · %

© 2011 KETTERER

COMPLEMENTACION:

-- ESCRITURA 4278 DEL 10/11/2017 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO 54 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 16/11/2017 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S. - NIT 9005870953, A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO SAN ANGELO RESERVA NIT 805012921-0 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259343 -- ESCRITURA 1332 DEL 14/6/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 15/6/2017 POR ACLARACION A: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S., A: MUNICIPIO DE NEIVA, A: YEJIEL S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259343 -- ESCRITURA 1080 DEL 18/5/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 15/6/2017 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S., DE: YEJIEL S.A.S., A: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259343 -- ESCRITURA 1080 DEL 18/5/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 15/6/2017 POR DESENGLOBE A: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S., A: YEJIEL S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259343 -- ESCRITURA 0191 DEL 7/2/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUGA REGISTRADA EL 20/3/2013 POR COMPROVENTA DE: JESUS MARIA ARANGO MEJIA , A: INVERSIONES INMOBILIARIAS EL TESORO S.A.S., A: YEJIEL S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-218246 -- ESCRITURA 1781 DEL 10/8/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE NEIVA REGISTRADA EL 13/8/2012 POR DESENGLOBE A: JESUS MARIA ARANGO MEJIA . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-218246 --

ESCRITURA 1.192 DEL 30/4/1992 NOTARIA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 1/7/1992 POR ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD DE: JESUS MARIA ARANGO MEJIA , DE: ROSA VIRGINIA DONOSO DE SANCHEZ , DE: MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO , A: JESUS MARIA ARANGO MEJIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-89699 .-- MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO, ROSA VIRGINIA DONOSO DE SANCHEZ Y JESUS MARIA ARANGO MEJIA, ADQUIRIERON EL DERECHO PARA QUE SE LES ADJUDICARA EN LA PARTICION ANTERIOR, ASI: JESUS MARIA ARANGO MEJIA POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON OFELIA ARANGO DE ARANGO,POR ESCRITURA #3.475 DICIEMBRE 27 DE 1990 NOTARIA 3A. DE NEIVA, INSCRITA FEBRERO 6 DE 1991 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452; POR COMPRA DE UN DERECHO DE CUOTA QUE HABIA HECHO A CECILIA DONOSO DE BELTRAN POR ESCRITURA #817 MARZO 30 DE 1985 NOTARIA 2A. DE NEIVA, INSCRITA SEPTIEMBRE 9 DE 1986 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452; MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO Y ROSA VIRGINIA DONOSO DE SANCHEZ ADQUIRIERON JUNTO CON CECILIA DONOSO DE BELTRAN POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DE UN DERECHO DE CUOTA EN EL JUICIO DE SUCESION DE IGNACIO DONOSO MURILLO APROBADA POR SENTENCIA DEL 21 DE FEBRERO DE 1980 PROFERIDO POR EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA, REGISTRADA LA HIJUELA Y SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION NOVIEMBRE 28 DE 1984 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452.- EL CAUSANTE IGNACIO DONOSO HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION JUNTO CON MARIA ELENA VARGAS DE DONOSO Y ROSA VIRGINIA DONOSO DE SANCHEZ POR COMPRA A BLANCA PERDOMO DE ROSALES POR ESCRITURA #1.591 DICIEMBRE 30 DE 1966 NOTARIA DE GIRARDOT, INSCRITA ENERO 23 DE 1967 EN EL LIBRO 1O. TOMO 1O.

PAGINA 365. #121. Y CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452.-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409098086100297150

Nro Matrícula: 200-266745

Página 3 TURNO: 2024-200-1-94778

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 12:59:53 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: 2024-200-1-94778

FECHA: 09-09-2024

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**