



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070602029

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	YESID RUIZ IDARRAGA		FECHA VISITA	02/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1070602029		FECHA INFORME	04/12/2024
DIRECCIÓN	KR 2 B # 32 - 23 - CASA N° 1 - APARTAMENTO 101 VIVIENDA RUIZ		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	LA CANDELARIA		REMODELADO	
CIUDAD	Campo Alegre		OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Huila		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA			
IDENTIFICACIÓN	12136150			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LAURA YULITZA HERNANDEZ CARVAJAL				
NUM.	447 EscrituraDe	NOTARIA	unica	FECHA	17/07/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Campo Alegre	DEPTO		Huila	
ESCRITURA					
CEDULA	0101000001880007000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	VIVIENDA RUIZ				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	36.256%				

M. INMOB.	N°
200-302353	APARTAMENTO 101

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Municipio de Campoalegre, ubicado a 30 kilómetros al sur de Neiva.  
Al inmueble se llega así: Casco urbano del municipio de Campoalegre, ubicado sobre la última calle del municipio, zona norte, al predio se llega por la calle 32A, desde la carrera 9 (vía arteria de acceso al municipio), por esta sentido oriente hasta el inmueble. Cuenta con servicios públicos de agua, energía y gas, contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 104,279,700

VALOR ASEGURABLE \$ COP 104,279,700

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  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-04 10:01:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo No. 025 de 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	91.56
AREA PRIVADA	M2	82.11

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.93
AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.63

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	82.11

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 2 B # 32 - 23 - CASA N° 1 - APARTAMENTO 101 VIVIENDA RUIZ | LA CANDELARIA | Campo Alegre | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3191, fecha: 25/09/2023, Notaría: 3 y ciudad: NEIVA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
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	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Malo	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Firmado electrónicamente en AvaluSign. Hash: fc55045567

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	apartamento	82.11	M2	\$1,270,000.00	100.00%	\$104,279,700.00
TOTALES					100%	\$104,279,700
Valor en letras			Ciento cuatro millones doscientos setenta y nueve mil setecientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$104,279,700

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 baja, 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:** Garaje descubierto sobre área de antejardín.

**Entorno:** Apartamento en bifamiliar ubicado sobre vía (y vías del sector) sin pavimentar, andenes sin sardineles. Servicios públicos completos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3191, Fecha escritura: 25/09/2023, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: NEIVA, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Muros en ladrillo pañetado y pintado en vinilo sobre estuco, pisos en baldosa de cerámica, cocina con mesón en concreto enchapado en cerámica, cieloraso sobre perfiles de aluminio, puertas exteriores y ventanas metálicas, puertas interiores en madera, baño enchapado en cerámica.

**-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.

Firmado electrónicamente en Avalúo. Hash: fc55045567

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Casa Campoalegre	1	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$1,331,775.70	3163505152
2	Casa nueva Granada		\$80,000,000	0.95	\$76,000,000		\$		\$	\$1,085,714.29	id1519578062317407
3	Casa Campoalegre		\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$		\$	\$1,045,000.00	id511586041558802
4	Casa Campoalegre		\$95,000,000	0.95	\$90,250,000		\$		\$	\$1,128,125.00	id435410919423286
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	107	107	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,331,775.70
2	5	70	70	1.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	\$1,248,571.43
3	2	100	100	1.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	\$1,201,750.00
4	2	80	80	1.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	\$1,297,343.75
1 años										
									PROMEDIO	\$1,269,860.22
									DESV. STANDAR	\$56,806.94
									COEF. VARIACION	4.47%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,326,667.16	TOTAL	\$108,932,640.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,213,053.28	TOTAL	\$99,603,804.72
VALOR TOTAL	\$104,279,700.00			

Observaciones:

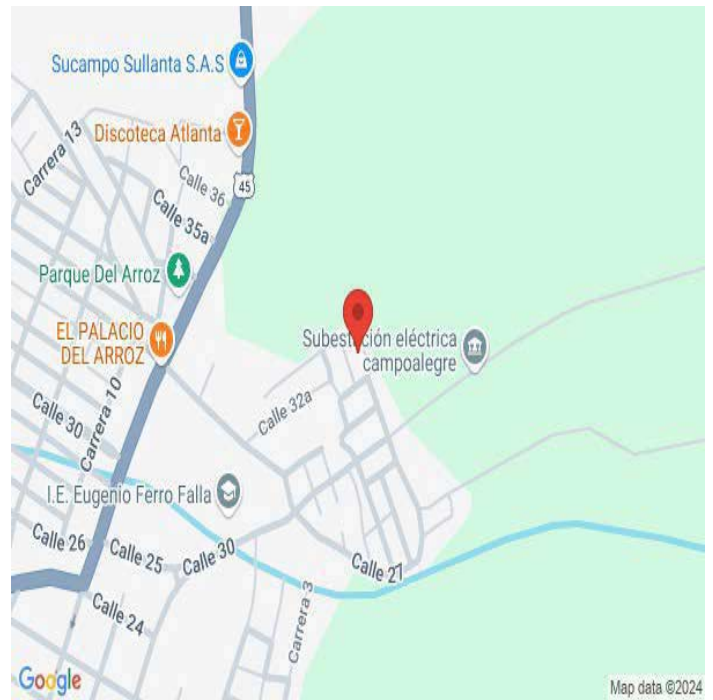
Enlaces:

1.-[fincaraitz](#)2.-[marketplace](#)3.-[marketplace](#)4.-[marketplace](#)

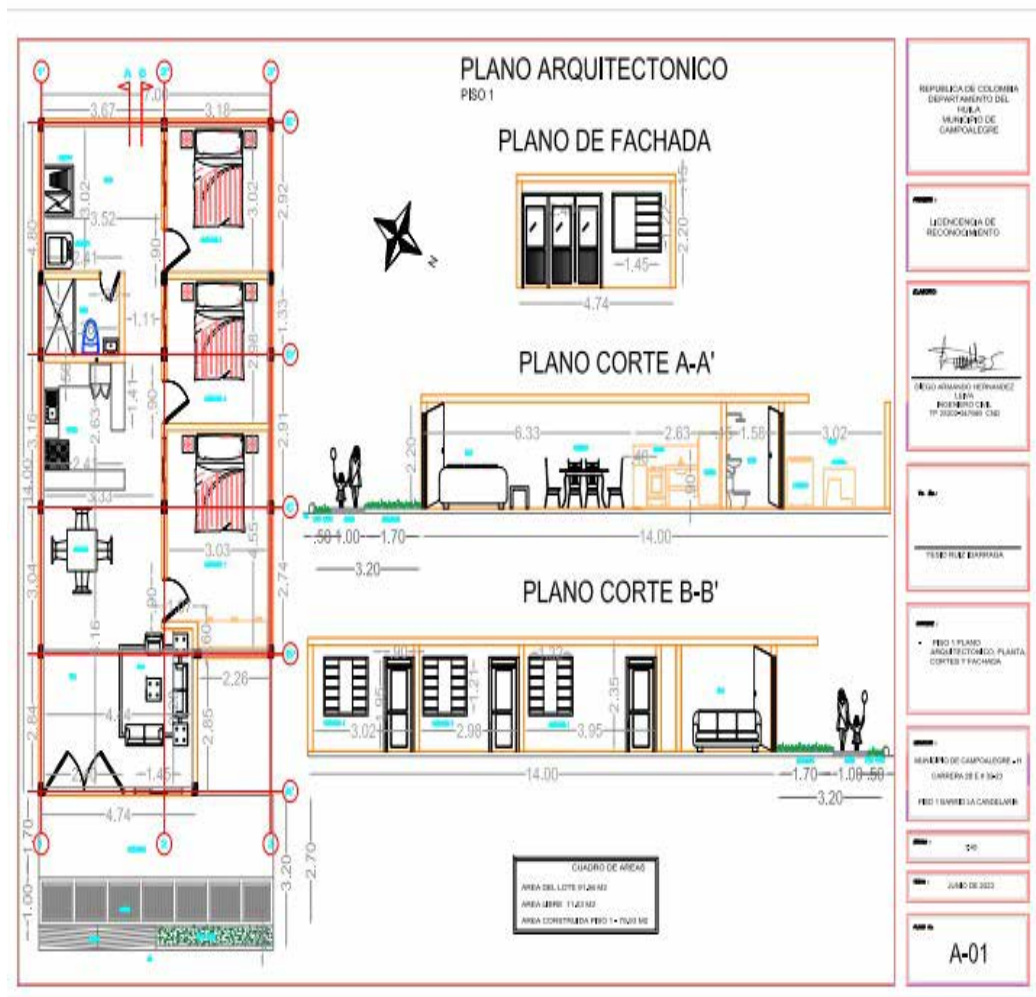
KR 2 B # 32 - 23 - CASA N° 1 - APARTAMENTO 101 VIVIENDA  
RUIZ | LA CANDELARIA | Campo Alegre | Huila

**Longitud:-75.318450**

**Longitud:**75° 19' 6.4194''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



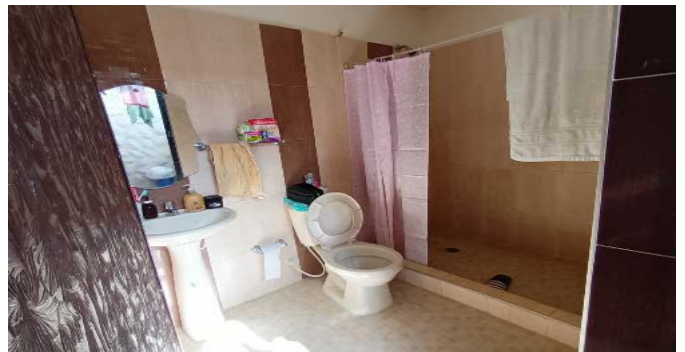
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

Yeimy Andrea Puentes con dirección (carrera 2B este #32-20), once metros quince centímetros (11.15m); y el predio de Yesid Ruiz Idarraga con dirección (Carrera 2B Este No. 32-23 apartamento 201), dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85m).  
**ORIENTE:** Colindando con la carrera 2B este, cuatro metros setenta y cuatro centímetros (4.74m); y el predio de Yesid Ruiz Idarraga con dirección (Carrera 2B este No.32-23 apartamento 201), dos metros veinte seis centímetros (2.26m). **SUR:** Colindando con Martha Polania Cordoba, en una distancia de catorce (14,00mts).  
**OCCIDENTE:** Colindando Yandry Carolina Hernandez Ospina, en una distancia de siete metros (7,00)mts. \_\_\_\_\_  
 El área total de construcción apto 101 es de: 79,93 m2 \_\_\_\_\_  
 Área libre= 11,63 m2 \_\_\_\_\_  
 Área total apartamento 101: 91,56 m2 \_\_\_\_\_  
 Área total privada: 82,11 m2 \_\_\_\_\_  
**NADIR:** terreno area del lote de 98m2 y cimentaciones. \_\_\_\_\_  
**CENIT:** apartamento 201 con un área de 91,56 m2 \_\_\_\_\_  
**COEFICIENTE:** 36.256% \_\_\_\_\_  
 Cedula Catastral en Mayor Extensión: 01010000018800070000000000 \_\_\_\_\_  
 Matrícula Inmobiliaria: 200-302353 \_\_\_\_\_  
**Parágrafo Primero:** LOCALIZACION y LINDEROS DE LA EDIFICACION. - La Edificación Bifamiliar "VIVIENDA PLUS" del cual hace parte la unidad CASA No 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** 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 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.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: fc55045567

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1070602029



PIN de Validación: a43409b6



<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: a43409b6



#### 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: a43409b6



<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: a43409b6



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: a43409b6



<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

a43409b6

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 Noviembre 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: 2411258095104474707

Nro Matrícula: 200-302353

Pagina 1 TURNO: 2024-200-1-124099

Impreso el 25 de Noviembre de 2024 a las 08:09:47 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-05-2024 RADICACIÓN: 2024-200-6-9354 CON: ESCRITURA DE: 25-09-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 VIVIENDA RUIZ CON coeficiente de propiedad 36.256% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3173, 2023/09/25, NOTARIA TERCERA NEIVA. Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 82 CENTIMETROS CUADRADOS: 11 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 79 CENTIMETROS: CUADRADOS93

COEFICIENTE : 36.256%%

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 406 DEL 5/8/2019 NOTARIA UNICA 1 DE CAMPOALEGRE REGISTRADA EL 28/8/2019 POR COMPRAVENTA DE: HOY ASOCIACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION LA CANDELARIA EN LIQUIDACION NIT.800227492-8, A: YESID RUIZ IDARRAGA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-173741. ESCRITURA 548 DEL 14/10/2003 NOTARIA UNICA DE C/ALEGRE REGISTRADA EL 15/10/2003 POR LOTEO A: ASOCIACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION LA CANDELARIA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-173741. LA ASOCIACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION LA CANDELARIA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD AGROPECUARIA FERRO TRIANA & CIA. LTDA., SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA #056 DEL 14 DE FEBRERO DE 1996 NOTARIA UNICA DE CAMPOALEGRE, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0121506.--ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #175 DEL 13 DE MARZO DE 1.995 NOTARIA UNICA DE CAMPOALEGRE, REGISTRADA EL 05 DE ABRIL DE 1.995 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0114827; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA # 332 DEL 14 DE JULIO DE 1994, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE CAMPOALEGRE,REGISTRADA EL 07 DE SEPTIEMBRE DE 1994, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0109859, POR LA SOCIEDAD AGROPECUARIA FERRO TRIANA Y CIA SUCESORES DE EUGENIO FERRO LTDA- AGRAFERRO Y CIA; DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION, POR APORTE QUE LE HIZO JORGE EUGENIO FERRO TRIANA, POR LA ESC # 2 DEL 05-01-65, OTORGADA EN LA NOT 1 DE NEIVA, REGISTRADA EL 11 DE FEBRERO DE 1966, AL LIBRO 1, TOMO 1, PAGINA 386, PARTIDA # 294. JORGE EUGENIO FERRO TRIANA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION DE BIENES DE LA SUCESION DE EUGENIO FERRO FALLA PROTOCOLIZADO EN LA NOT 1 DE NEIVA, BAJO LA MATRICULA # 1740 DEL 9 DE OCTUBRE DE 1964, SEGUN HIJUELA REGISTRADA CON SU SENTENCIA APROBATORIA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1962, EN EL LIBRO 1, TOMO 5, PAGINA 77, PARTIDA # 2818. EUGENIO FERRO FALLA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION DE BIENES DE LA SUCESION DE MARIA FALLA VDA. DE FERRO PROTOCOLIZADA EN LA NOTARIA 1 DE NEIVA, BAJO LA # 902 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 1955, SEGUN HIJUELA REGISTRADA CON LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION EL 21 DE ABRIL DE 1955, EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS TOMO 1, PAGINAS 69 Y 84, PARTIDAS 217 Y 220 , RESPECTIVAMENTE, CUYA PRIMERA COPIA FUE REGISTRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DE 1955 EN EL LIBRO 1, TOMO 4, PAGINA 96 # 1848.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 2 B # 32 - 23 - CASA N° 1 - APARTAMENTO 101 VIVIENDA RUIZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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







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

Certificado generado con el Pin No: 2411258095104474707

Nro Matrícula: 200-302353

Pagina 3 TURNO: 2024-200-1-124099

Impreso el 25 de Noviembre de 2024 a las 08:09:47 AM

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

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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-200-1-124099

FECHA: 25-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Superintendencia de Notariado y Registro de la República de Colombia

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER  
REGISTRADOR PRINCIPAL

Superintendencia de Notariado y Registro de la República de Colombia


SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: f0c004567





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1070602029
	Hash documento:	fc55045567
	Fecha creación:	2024-12-04 13:35:22

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA</p> <p>Documento: 12136150</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 709282</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: saycardi@hotmail.com Celular: 3006023024</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.235.157.191   2024-12-04 10:01:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

