



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070602029

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	YESID RUIZ IDARRAGA
NIT / C.C CLIENTE	1070602029
DIRECCIÓN	KR 2 B # 32 - 23 - CASA N° 1 - APARTAMENTO 101 VIVIENDA RUIZ
SECTOR	Urbano
BARRIO	ESTRATO 1
CIUDAD	LA CANDELARIA
DEPARTAMENTO	Campo Alegre
PROPOSITO	Huila
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
	12136150

FECHA VISITA	02/12/2024
FECHA INFORME	04/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LAURA YULITZA HERNANDEZ CARVAJAL			
NUM. ESCRITURA	447 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	unica	FECHA 17/07/2024
CIUDAD ESCRITURA	Campo Alegre		DEPTO	Huila
CEDULA CATASTRAL	01010000018800070000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VIVIENDA RUIZ			
VALOR ADMINISTRACIÓN	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.

## 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	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
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.  
NIT. 906.441.334-1

Nombre de la firma

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)

## 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	91.56	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	82.11	AVALUO	PESOS	0
			CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.93	AREA PRIVADA VALORADA	M2	82.11
AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.63			

## 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	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
		NO	No hay
		Regular	
		Malos	
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

## 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	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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$104,279,700</b>
Valor en letras	Ciento cuatro millones doscientos setenta y nueve mil setecientos Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	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 ropa: 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 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.

## 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	id1519578062 317407
3	Casa Campoalegre		\$110,000,000	0.95	\$104,500,000		\$		\$	\$1,045,000.00	id5115860415 58802
4	Casa Campoalegre		\$95,000,000	0.95	\$90,250,000		\$		\$	\$1,128,125.00	id4354109194 23286
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
<b>1 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,269,860.22</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$56,806.94</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.47%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,326,667.16	<b>TOTAL</b>	\$108,932,640.61
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,213,053.28	<b>TOTAL</b>	\$99,603,804.72
VALOR TOTAL	\$104,279,700.00			

Observaciones:

Firmado electrónicamente en AvailSign Hash fc500567

## Enlaces:

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

**DIRECCIÓN:**

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

**COORDENADAS (DD)**

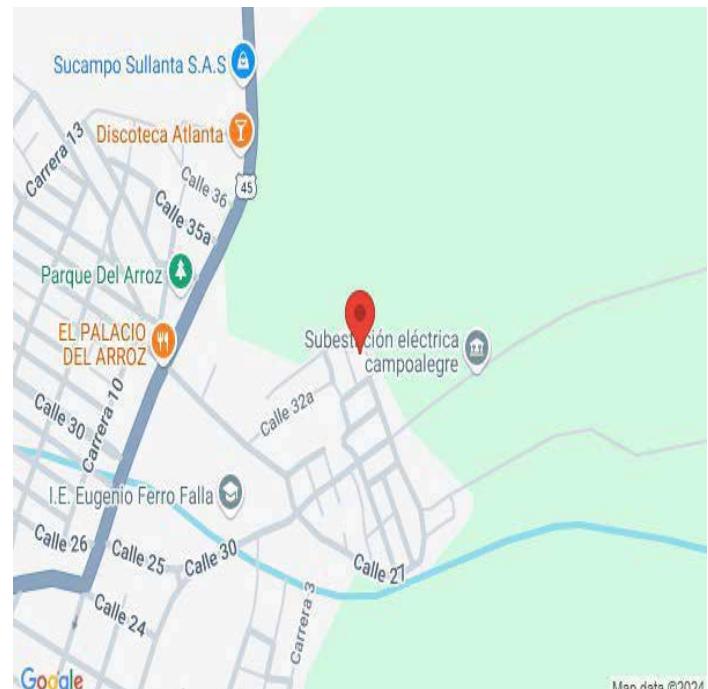
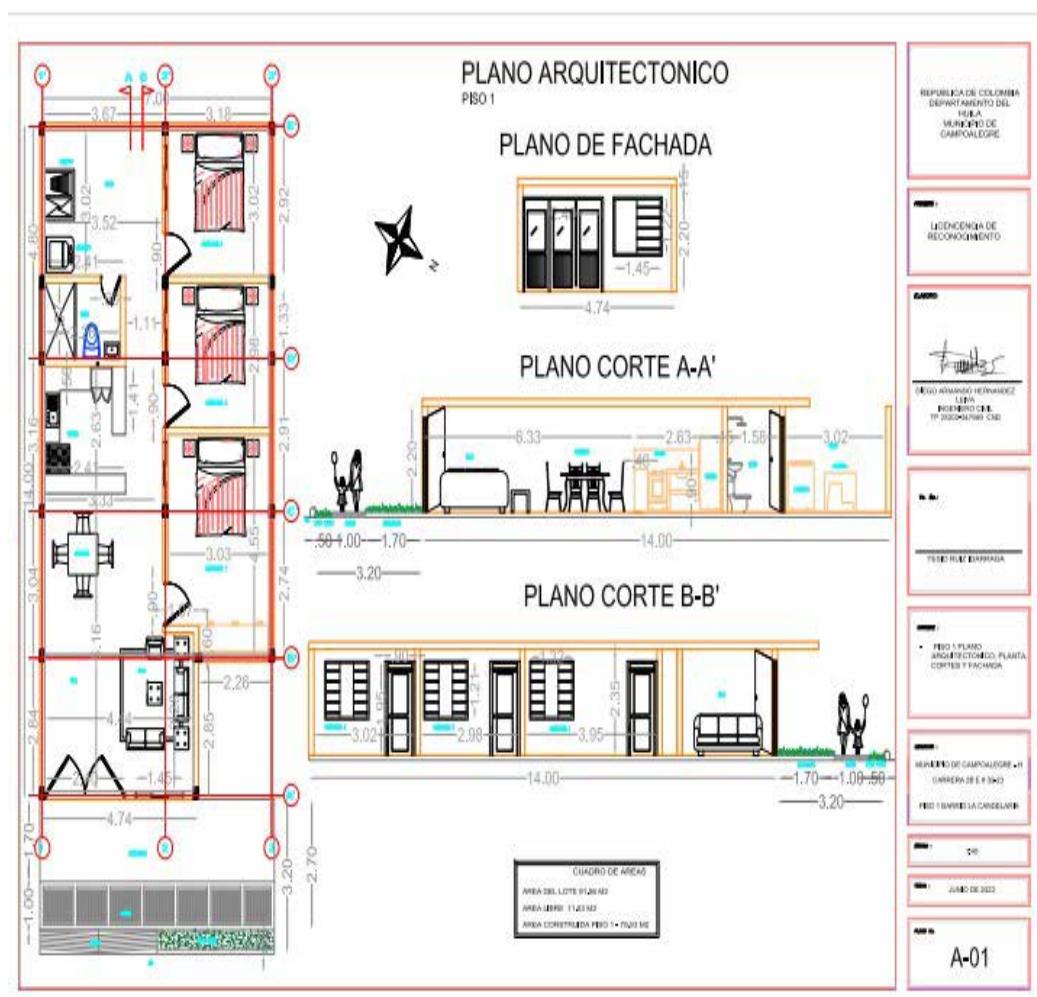
Latitud: 2.691773

Longitud: -75.318450

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 2° 41' 30.3828''

Longitud: 75° 19' 6.4194''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

Yeimy Andrea Puentes con dirección (carrera 2B este #32-20), once metros cuatro 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 m<sup>2</sup>

Area libre= 11,63 m<sup>2</sup>

Area total apartamento 101: 91,56 m<sup>2</sup>

Area total privada: 82,11 m<sup>2</sup>

**NADIR:** terreno area del lote de 98m<sup>2</sup> y cimentaciones.

**CENIT:** apartamento 201 con un área de 91,56 m<sup>2</sup>

**COEFICIENTE:** 36.256%

Cedula Catastral en Mayor Extensión: 01010000018800070000000000

Matricula Inmobiliaria: 200-302353

**Parágrafo Primero:** LOCALIZACION y LINDEROS DE LA EDIFICACION. - La

Edificación Difusor "VIVIENDA RUIZ" 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 --- **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 valuador 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 valuador 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 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-1070602029**



PIN de Validación: a43409b6



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
Calle 98B #1A-31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46  
A. Mayor Nacional: (57 800) 423 948

## 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:

Firmado electrónicamente en AvaSign. Hash: fc55045567

#### 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: a43409b6



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 98B Nro. 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46  
A. Mayor Nacional: (57 1) 823 948

## 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: 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, 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: a43409b6



<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**

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: fc55045567

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>

Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 98 Bar. 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46  
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 948

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.

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: fc55045567



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 demás especificaciones obran en ESCRITURA 3173, 2023/09/25, NOTARIA TERCERA NEIVA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

## ÁREA Y COEFICIENTE

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

ÁREA 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 LOTE 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) KB 2 B # 32 - 23 - CASA N° 1 - APARTAMENTO 101 VIVIENDA BUIZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

#### DESTINACION ECONOMICA:

**MATRÍCULA 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**

Página 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 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**

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 00000000000000000000000000000000



ARCHIVO: LRCAJA-1070602029

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

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

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

