



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094903415

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	HECTOR DAVID ARBOLEDA DIAZ			FECHA VISITA	20/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	1094903415			FECHA INFORME	22/01/2025
DIRECCIÓN	CALLE 46 SUR # 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO. CASA 38 MANZANA F ETAPA III			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	MESOPOTAMIA			REMODELADO	
CIUDAD	Neiva			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Huila			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA				
IDENTIFICACIÓN	12136150				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO				
NUM. ESCRITURA	915 EscrituraPH	#NOTARIA	1	FECHA	17/07/2020
CIUDAD ESCRITURA	Neiva		DEPTO		Huila
CEDULA CATASTRAL	000200110004000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	260000	VRxM2	2800.82
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.33				

M. INMOB.	N°
200-276068	CASA 38 MANZANA F
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Tomando la vía Avenida Máx Duque (carrera 33) rumbo suroriente hasta la calle 42 sur, por esta se gira a mano izquierda, rumbo nororiente hasta la glorieta al final de la vía, allí se gira a la derecha en una cuadra, por esta se gira a mano derecha y al final de esta vía se encuentra el conjunto a mano izquierda.

Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados, independientes y funcionales. La casa posee todas las instalaciones para el gas domiciliario, pero el comprador debe gestionar la instalación.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,172,499

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,172,499

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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



SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA
Perito Actuante
C.C: 12136150 RAA: AVAL-12136150
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-22 12:11:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	204
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado-Integral vivienda

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: 026 de 2.009

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	92.83	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	92.83	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	92.83

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 46 SUR # 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO. CASA 38 MANZANA F ETAPA III | MESOPOTAMIA | Neiva | Huila está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 915, fecha: 07/07/2020, Notaría: 1 y ciudad: NEIVA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
Comercial	Bueno	mas de 500	Sardineles
Escolar	Bueno	mas de 500	Vias Pavimentadas
Asistencial	Bueno	mas de 500	Transporte Público
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas 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	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja metálica
Avance(En construcción)	80	Fachada	granoplast
Estado de conservación	Optimo	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	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	casa	92.83	M2	\$2,070,155.12	100.00%	\$192,172,499.98
TOTALES					100%	\$192,172,499
Valor en letras	Ciento noventa y dos millones ciento setenta y dos mil cuatrocientos noventa y nueve Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$192,172,499**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

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 integrado al inmueble.

Entorno: Sector en desarrollo, actualmente 4 conjuntos residenciales y dos en etapa de ventas, aún no cuenta con servicio de transporte público, este circula por la avenida Márquez Duque a 850 metros del ingreso al conjunto, aproximadamente, a 1.800 metros se encuentra un megacolegio público al igual que zona comercial.

Propiedad horizontal: Escritura: 915, Fecha escritura: 07/07/2020, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: NEIVA, Administración: 260000, Total unidades: 204, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Casa con muros en concreto pañetado y pintado, pisos en cemento rústico, puerta exterior metálica, una puerta de baño en madera, dos baños en obra negra, cubierta en teja metálica, cocina integral sencilla.

-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 San Remo	2	\$192,172,500	1	\$192,172,500		\$		\$	\$2,070,155.12	3106746697
2	Casa San Remo	2	\$192,172,500	1	\$192,172,500		\$		\$	\$2,070,155.12	3106746697
3	Casa San Remo	2	\$192,172,500	1	\$192,172,500		\$		\$	\$2,070,155.12	3106746697
4	Casa San Remo	2	\$192,172,500	1	\$192,172,500		\$		\$	\$2,070,155.12	3106746697
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	92.83	92.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,070,155.12
2	0	92.83	92.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,070,155.12
3	0	92.83	92.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,070,155.12
4	0	92.83	92.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,070,155.12
1 años										
								PROMEDIO	\$2,070,155.12	
								DESV. STANDAR	\$0.00	
								COEF. VARIACION	0.00%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,070,155.12	TOTAL	\$192,172,499.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,070,155.12	TOTAL	\$192,172,499.79
VALOR TOTAL	\$192,172,499.98			

Observaciones:

Enlaces:[1 -Construespacios](#)[2 -Construespacios](#)[3 -Construespacios](#)[4 -Construespacios](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 46 SUR # 33-178 CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO. CASA 38 MANZANA F ETAPA III | MESOPOTAMIA
Neiva | Huila

COORDENADAS (DD)

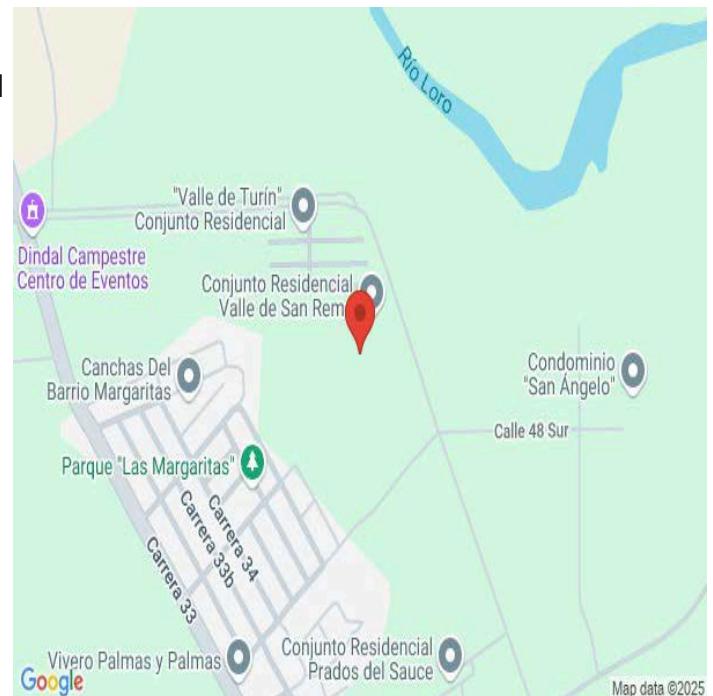
Latitud: 2.891305

Longitud: -75.253751

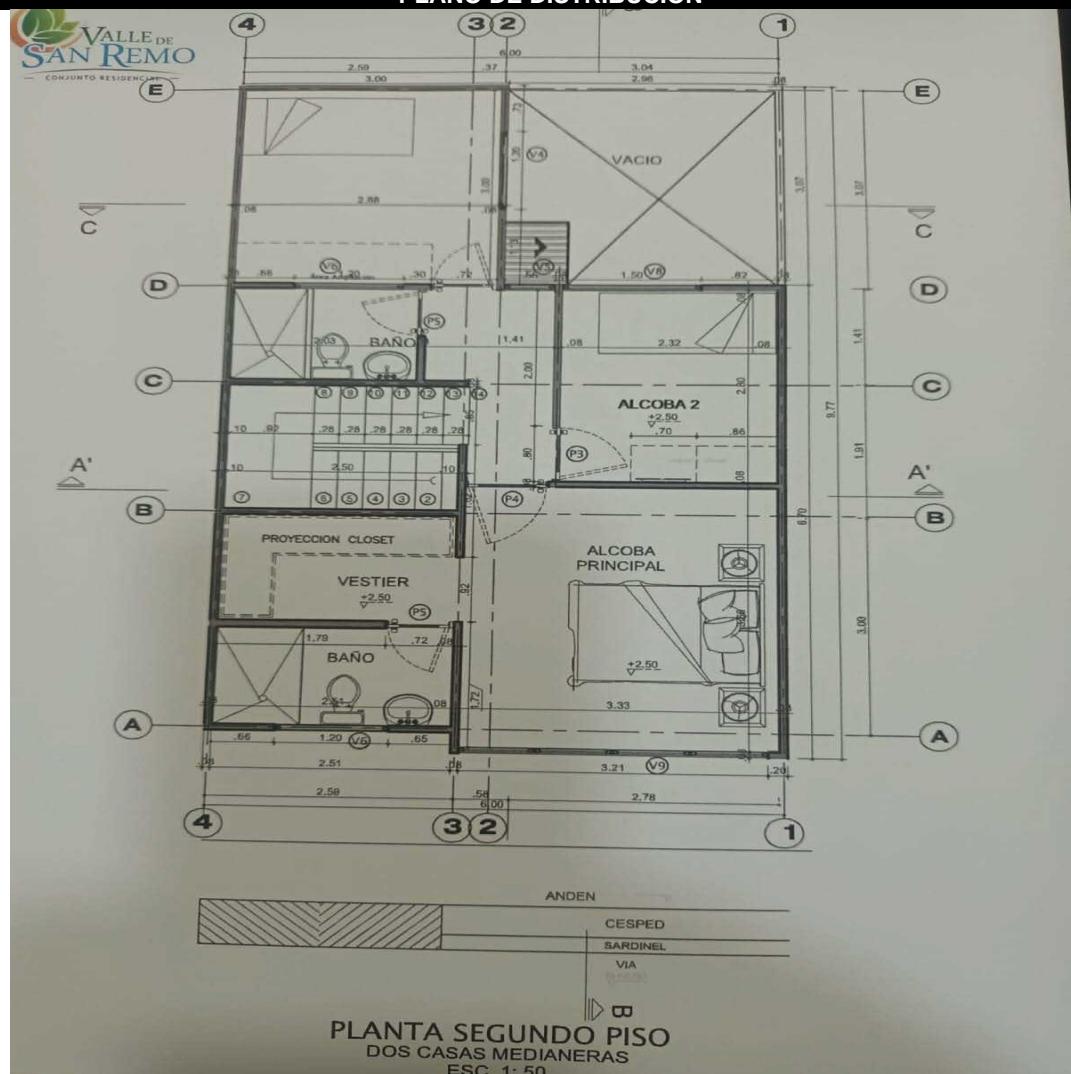
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 53' 28.698"

Longitud: 75° 15' 13.503"

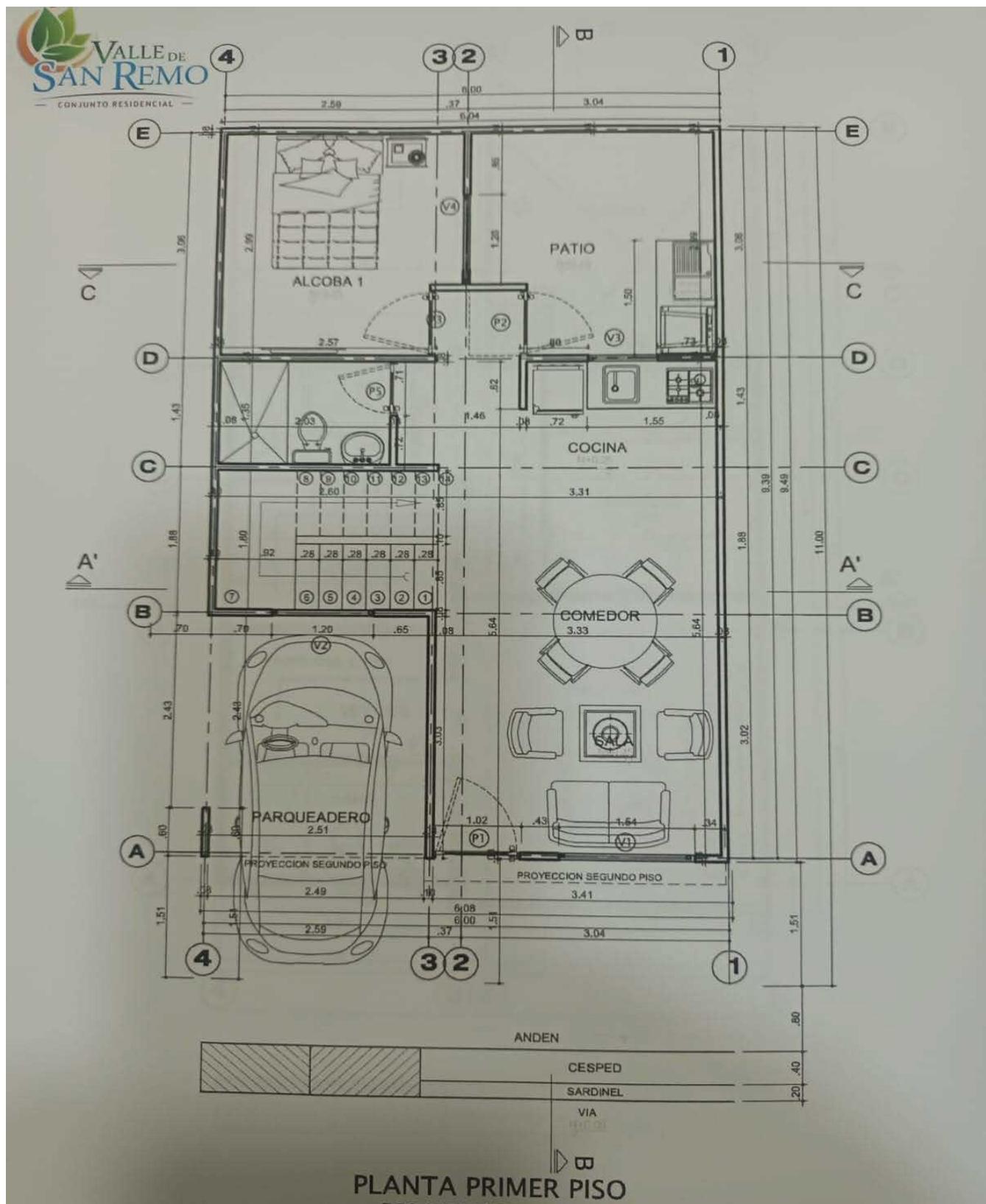


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501146499106621563

Nro Matrícula: 200-276068

Página 1 TURNO: 2025-200-1-3040

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:16:58 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: 30-07-2020 RADICACIÓN: 2020-200-6-7054 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 38 MANZANA F ETAPA III con area de 92,83 M² coeficiente de propiedad 0.33% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 915, 2020/07/07, NOTARIA PRIMERA NEIVA. Artículo 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

Areas o Documentos

Aa067108515

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr><td>CASA 30 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 31 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 32 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 33 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 34 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 35 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 36 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 37 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 38 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 39 (ESQUINERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">26 CASAS (SUBTOTAL MANZANA)</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">MANZANA F'</td></tr> <tr><td colspan="2"> </td></tr> <tr><td>CASA 15 (ESQUINERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 16 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 17 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 18 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 19 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> <tr><td>CASA 20 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)</td></tr> </tbody> </table>	CASA 30 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 31 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 32 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 33 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 34 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 35 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 36 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 37 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 38 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 39 (ESQUINERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	26 CASAS (SUBTOTAL MANZANA)	 		MANZANA F'		 		CASA 15 (ESQUINERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 16 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 17 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 18 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 19 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)	CASA 20 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)
CASA 30 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 31 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 32 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 33 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 34 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 35 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 36 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 37 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 38 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 39 (ESQUINERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
26 CASAS (SUBTOTAL MANZANA)																								
MANZANA F'																								
CASA 15 (ESQUINERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 16 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 17 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 18 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 19 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								
CASA 20 (MEDIANERA) (Incluye 1 Cupo de Parqueo)																								

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 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 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-1094903415



PIN de Validación: c2360b67

<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 AVAL-12136150 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Fecha de inscripción 21 Feb 2017	Regímen Régimen de Transición	Fecha de actualización 29 Abr 2022	Regímen Régimen Académico
<i>AVALUO: LRCAJA-1094903415 M.I.: 200-276068</i>			

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Fecha de inscripción 21 Feb 2017	Regímen Régimen de Transición	Fecha de actualización 29 Abr 2022	Regímen Régimen Académico
• 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.			

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Fecha de inscripción 05 Mayo 2022	Regímen Régimen Académico	Fecha de actualización 29 Abr 2022	Regímen Régimen Académico
• 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.			



PIN de Validación: c2360b67

<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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2360b67



<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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: c2360b67



Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Régimen
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.

RAA AVALUO: LRCAJA-1094903415 M.I.: 200-276068
05 Mayo 2022

Régimen
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: c2360b67



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 del código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c2360b67

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 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: 2501146499106621563

Nro Matrícula: 200-276068

Página 1 TURNO: 2025-200-1-3040

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:16:58 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: 30-07-2020 RADICACIÓN: 2020-200-6-7054 CON: ESCRITURA DE: 07-07-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 38 MANZANA F ETAPA III con area de 92,83 M² coeficiente de propiedad 0.33% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 915, 2020/07/07, NOTARIA PRIMERA 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 915 DEL 7/7/2020 NOTARIA PRIMERA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 22/7/2020 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT 805012921-0, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-275801.-- ESCRITURA 2363 DEL 6/12/2019 NOTARIA PRIMERA 1 DE NEIVA REGISTRADA EL 10/12/2019 POR MODO DE ADQUISICION DE: YEJIEL S.A.S., A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VALLE DE SAN REMO NIT 805012921-0, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259333. -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: YEJIEL S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-259333. -- 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 200-259333.-- ESCRITURA 0191 DEL 7/2/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE BUGA REGISTRADA EL 20/3/2013 POR COMPRAVENTA 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 10. TOMO 10. PAGINA 365, #121, Y CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0012452.-

DIRECCION DEL INMUEBLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501146499106621563

Nro Matrícula: 200-276068

Página 3 TURNO: 2025-200-1-3040

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 05:16:58 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: 2025-200-1-3040

FECHA: 14-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JOHANNA FIERRO RIVERA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRzhAuZZXHEC
14 Ene 2025 - 07:26 p.m.

Producto destino

LOS ROSALES CONS INM
Corriente
944-020978-45

Valor enviado
\$ 300.000,00

Producto origen

Cuenta de Ahorro
Ahorros
076-119347-71





ARCHIVO: LRCAJA-1094903415

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1094903415
	Hash documento:	38b9e8415e
	Fecha creación:	2025-01-22 13:14:07

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA Documento: 12136150 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 574156	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: saycardi@hotmail.com Celular: 3006023024 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.235.197.130 2025-01-22 12:11:00	

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>

