



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural



AVALUO: LRBAN100_05

Fecha del avalúo	14/07/2025	Fecha de visita	10/07/2025
Dirigido a	BAN100 S.A		
Dirección	LT LA FE 9		
Barrio	Vereda Cuisinde		
Ciudad	Palermo		
Departamento	Huila		
Propietario	BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.		
Nombre/razón social	BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A		
Nit/CC	9002009609		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 14/07/2025

Señor(es):

BAN100 S.A

Avalúo solicitado por: BAN 100 SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.** ubicado en la LT LA FE 9 Vereda Cuisinde, de la ciudad de Palermo.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$132,010,492 pesos m/cte (Ciento treinta y dos millones diez mil cuatrocientos noventa y dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LT LA FE 09	2302	M2	\$57,346.00	100.00%	\$132,010,492.00
TOTALES					100%	\$132,010,492

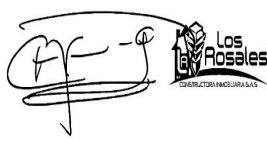
Valor en letras

Ciento treinta y dos millones diez mil cuatrocientos noventa y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



JUAN PAULO REVELO CUENCA
RAANro: AVAL-1075239920 C.C: 1075239920
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-11 14:11:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	57,346	6,600,525	Valor del avalúo en UVR	366,963.49
Proporcional	26,402,098	105,608,394	Valor asegurable	132,010,492
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	12

Observación

El inmueble se encuentra localizado sobre desenglobe que se realizó para vivienda campestre en sector conocido como La Fe que cuenta con cerramiento para 12 lotes con vía interna y portón de ingreso. Se observó las redes de energía eléctrica y cuenta cerramiento en parte de fachada frontal con muro en concreto. En el momento de la visita no se pudo constatar si el lote La Fe 09 cuenta con servicios públicos de agua, energía y gas con sus respectivos contadores.

GENERAL					
Código	LRBAN100_05	Propósito	Actualización	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	BAN100 S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900200960-9	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BAN 100 SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900200960-9	Teléfono	
Email					
Nombre/razón social	BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A				
Nit/CC	9002009609				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9002009609	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LT LA FE 9				
Conjunto	Desengoble Seran Destinados Para Vivienda Campestre				
Ciudad	Palermo	Departamento	Huila	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	Vereda Cuisinde	Ubicación	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Partiendo desde Neiva en el Puente Santander se toma la vía que conduce a la zona industrial vía Nacional pavimentada que conduce al municipio de Rivera y Palermo en el kilómetro 1.5 se gira a mano izquierda e ingresa a la zona industrial hasta el kilómetro 1.9 se gira a izquierda para tomar la vía veredal que conduce a la vereda Cuisinde por vía destapada avanza 2.3 Kilómetros hasta llegar al predio que se encuentra a margen derecha.				

CARACTERISTICAS GENERALES

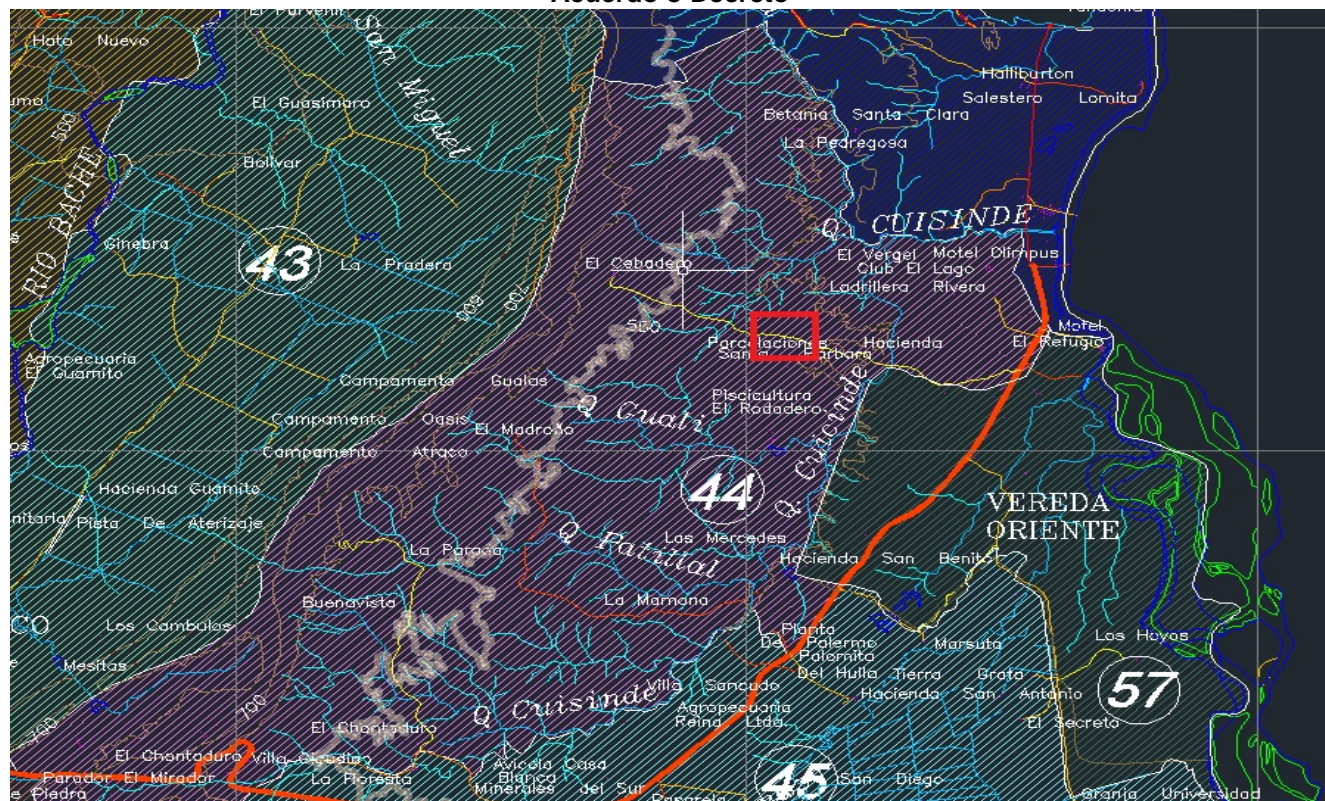
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	Lote de terreno																	
Clase inmueble	Lote	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio 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 ; 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.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>2302</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	2302	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>2316.53</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>SN</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	2316.53	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	SN
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	2302																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	2316.53																		
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	SN																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>SN</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	SN	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>2302</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	2302			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	SN																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	M2	2302																		
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	41.21																	
Fondo	55.87	Relación frente fondo	0.7376																	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																			
Actualidad edificadora	En el sector se evidencia la consolidación de conjunto y desenglobes para la vivienda Campestre, en el sector se observan condominio como Altos de La Sabana, Portal del Monte, Condominio San Sebastián, entre otros.																			
Comportamien to 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.																			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 031 de 14 de junio de 2007
Area Del Lote	2302
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	Rural
Uso Principal Norma	Vivienda Unifamiliar y bifamiliar y residencias turísticas.
Uso Compatible Norma	Compatible industrial artesanal de bajo impacto, restaurantes.
Uso Condicionado Norma	Agrícola de bajo impacto, recreación pasiva.
Uso Prohibido Norma	Demás usos que alteren el carácter residencial campestre.
Indice DeOcupacion	0.15
Indice DeContruccion	15.0%
Antejardin	No aplica.
AislamientoPosterior	10 Mts
Aislamiento Lateral	10 Mtrs
Altura Permitida	2 Pisos
Densidad	4 Viviendas por Hectárea
Observaciones Reglamentación urbanística:	De acuerdo a la anotación No. 1 del certificado de libertad y tradición No. 200-245185 el predio se realizó un desenglobe destinado para vivienda Campestre Amborco y Juncal. Cabe resaltar que dicho loteo se realizó conforme a acuerdo 014 de 2013 que fue demandado y no se encuentra vigente. Actualmente, se encuentra vigente el acuerdo 031 de 2007 donde se clasifica como suelo rural y se está realizando la actividad en el sector de vivienda campestre. Se aclara que los únicos planos son los adjuntos y no cuenta con información de amenazas y usos de suelo.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto

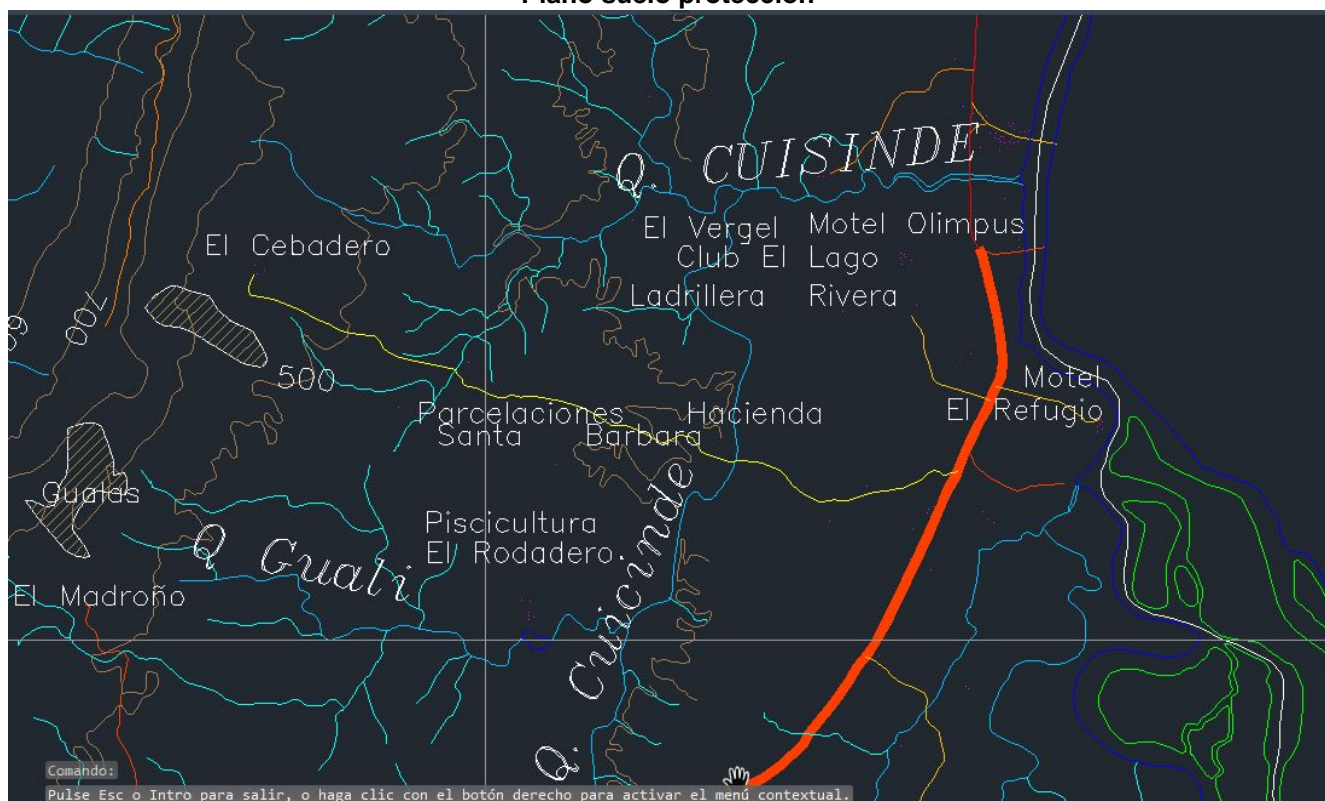


Acuerdo o Decreto

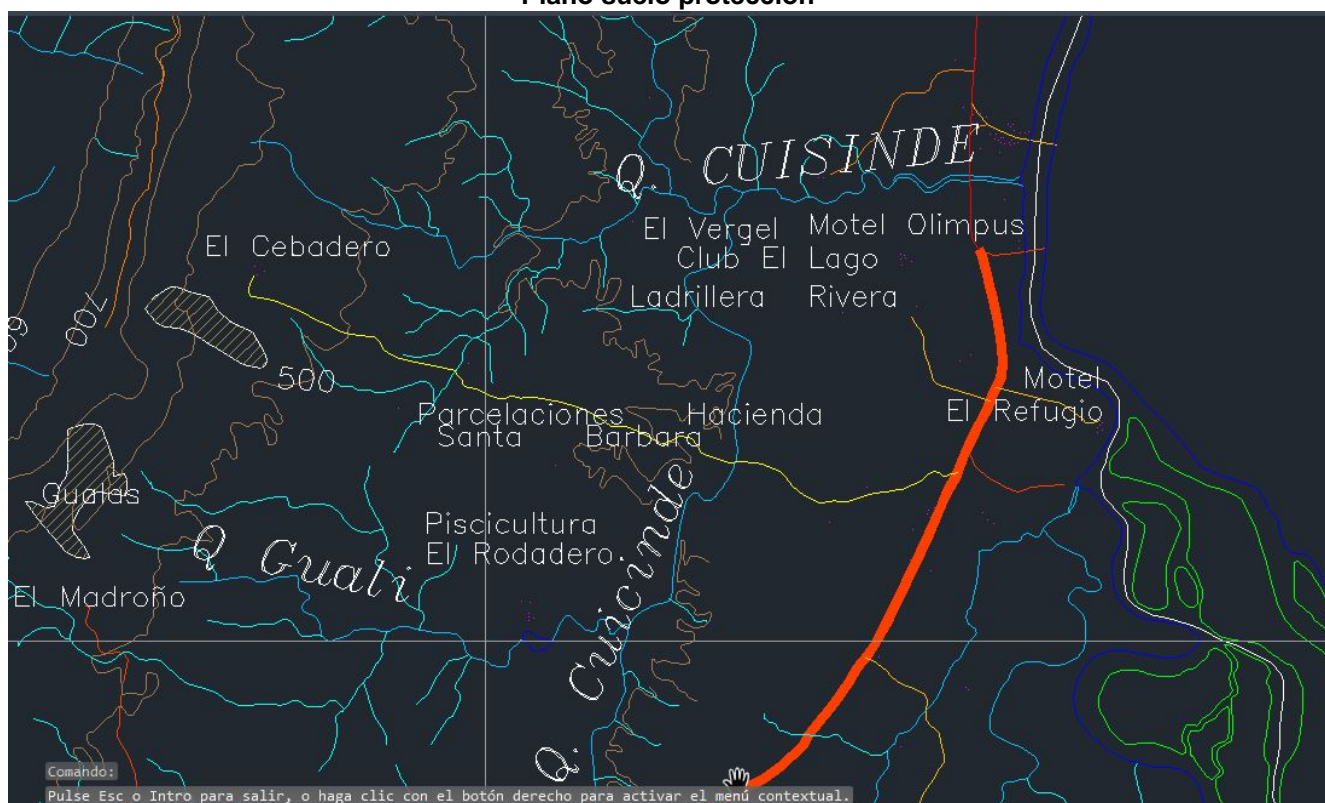
TABLA N° 16 Actuaciones Tratamientos de las áreas de Actividad

ÁREAS	PRINCIPAL	COMPLEMENT	COMPAT	PROHIBIDOS	NORMAS URBANÍSTICAS
RESIDENCIAL ESPECIAL CAMPESTRE	Vivienda unifamiliar y bifamiliar. Residencias turísticas.	Industria artesanal de bajo impacto, restaurantes.	Agrícola de bajo impacto, Recreación pasiva,	Demás usos que alteren el carácter residencial campestre , E INDUSTRIAL A LOCAL	Tamaño mínimo de lote el existente a la sanción del DECRETO. Densidad máxima 4 viviendas por hectárea, Aislamientos sobre vías y predios vecinos mínimo de 10 metros. Altura máxima 2 pisos. AREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL DEL 15%

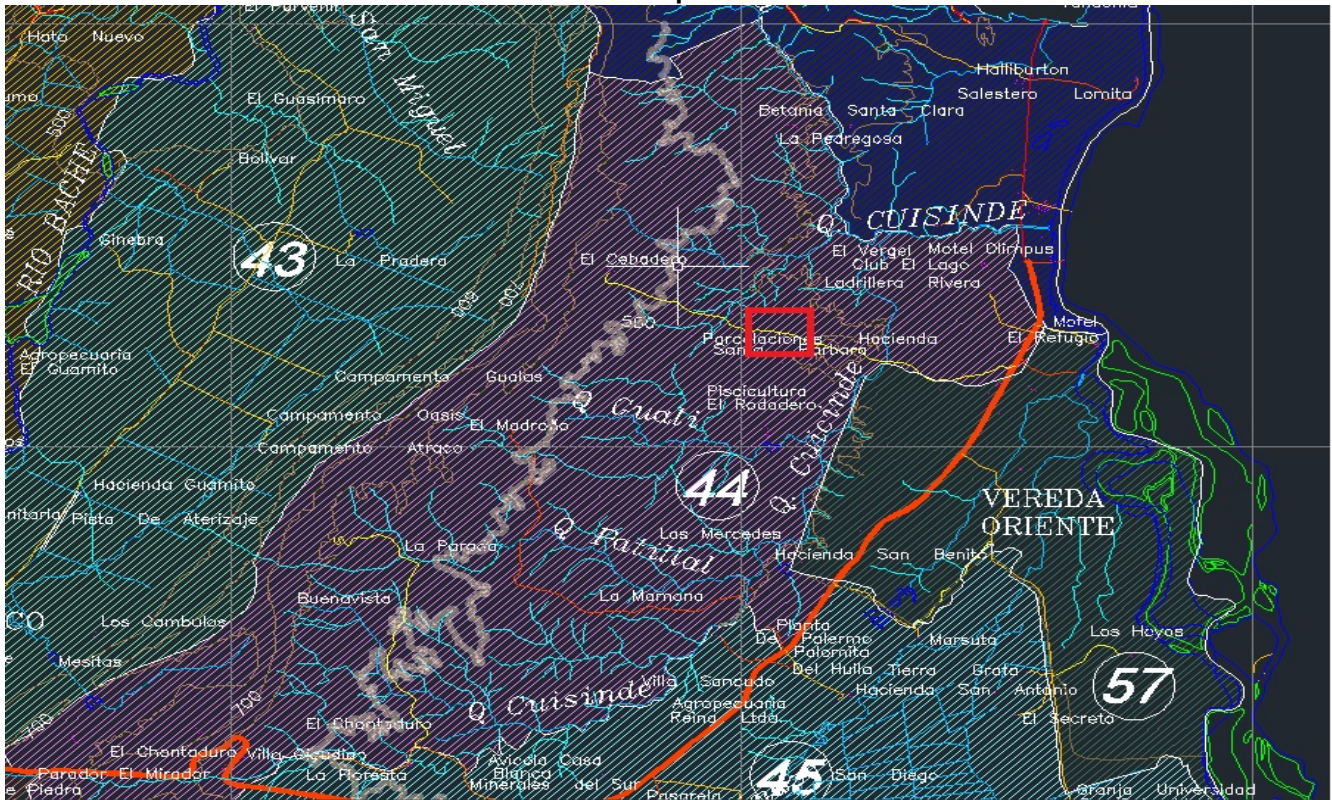
Plano suelo protección



Plano suelo protección



Plano suelo protección



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1420	EscrituraDePropiedad	22/06/2016	4	Neiva

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
200-245184	11/03/2025	Sin Información	Lote de terreno.

Observación

Anotación No. 004 de acuerdo a escritura pública No. 1449 del 28-07-2016 Notaria Veintisiete Bogotá DC se realiza hipoteca abierta sin límite de cuantía de: JOYA OLIVARES IVAN CC# 7724450 a: BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A. NIT# 9002009609.

En el certificado de libertad y tradición 200-245184 y escritura pública No. 1420 del 22 de junio de 2016 de la notaria cuarta de Neiva no describe código catastral y la registrada en el geo portal de Colombia de Mapas del IGAC es: Número predial: 415240000000000270801800000273 y Número predial (anterior): 41524000000270226801.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	NO
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	NO	NO
Gas	NO	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	No	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
--	-------	-----------------	--	--------	--------------

Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	No hay	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el sector se viene desarrollando el uso de vivienda campestre hasta dos pisos principalmente con condominios actualmente se está desarrollando el proyecto Condominio Campestre Portal del Monte y servicios de fincas recreativas.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LT LA FE 9 | Vereda Cuisinde | Palermo | Huila



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 2.9360872115283803
GEOGRAFICAS : 2° 56' 9.9132''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.33348736611681
GEOGRAFICAS : 75° 20' 0.5532''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CUISINDE LOTEO LA FE LT 12	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3144372855	2313		\$	\$0
2	VIVIENDA CAMPESTRE VEREDA CUISINDE	\$650,000,000	0.95	\$617,500,000	3115097103	5000	350	\$950,000	\$332,500,000
3	CUISINDE LOTEO LA FE LT 1	\$160,000,000	0.90	\$144,000,000	3168358338	2336		\$	\$0
Del inmueble						2302	0		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$123,500,000	\$53,394	1.0	1.0	1.00	\$53,394
2	\$285,000,000	\$57,000	1.0	1.0	1.00	\$57,000
3	\$144,000,000	\$61,644	1.0	1.0	1.00	\$61,644
					PROMEDIO	\$57,345.90
					DESV. STANDAR	\$4,135.85
					COEF. VARIACION	7.21%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$57,346.00	AREA	2302	TOTAL	\$132,010,492.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	0	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$132,010,492.00					

Observaciones:

Las tres ofertas se encuentran en zonas de loteos realizados para vivienda campestre y no están sometidas a propiedad horizontal como se observa en los condominios del entorno San Sebastián, Altos de La Sabana, Portal del Monte, Miralagos entre otros que cuentan con valores de terreno superiores.

Enlaces:

1.-SN

2.-SN

3.-SN

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS General

Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



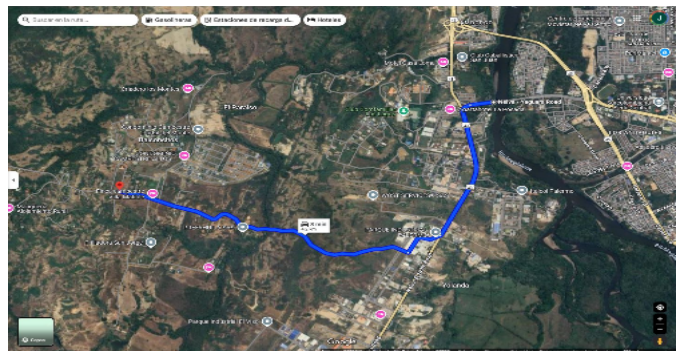
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General



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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRBAN100_05



PIN de Validación: a66809c1



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) JUAN PAULO REVELO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075239920, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1075239920.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN PAULO REVELO CUENCA 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
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Oct 2022

Régimen
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
11 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
18 Oct 2022

Régimen
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
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a66809c1



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
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRBAN100_05 M.I.: 200-245184

Categoría 5 Edificación, conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 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
25 Oct 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
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a66809c1



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
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRBAN100_05 M.I.: 200-245184

Categoría 9 Obras de Arte, Antigua Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 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
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a66809c1



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRBA100_05 M.I.: 200-245184

Categoría 13 Intangibles

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
25 Oct 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 Rurales con el Código RUR-0575, 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0840, 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 33 # 8 - 123
Teléfono: 3183660684
Correo Electrónico: p.revelo13@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) JUAN PAULO REVELO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075239920.

Página 4 de 5



PIN de Validación: a66809c1



El(la) señor(a) **JUAN PAULO REVELO CUENCA** 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.



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 tres (03) días del mes de Julio 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: 2503118837110307049

Nro Matrícula: 200-245184

Pagina 1 TURNO: 2025-200-1-30945

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 05:24:02 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: PALERMO VEREDA: CUISINDE

FECHA APERTURA: 20-10-2015 RADICACIÓN: 2015-200-6-17996 CON: ESCRITURA DE: 08-10-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LA FE 9 CON AREA DE 2.302 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2118, 2015/10/08, NOTARIA CUARTA NEIVA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.....LINDEROS: POR EL NORTE, PARTIENDO DEL PUNTO 5, DONDE INICIA LA COLINDANCIA CON EL LOTE LA FE 8, CON RUMBO NORTE 67°46'17.81" OESTE HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 44, DONDE TERMINA LA COLINDANCIA CON EL LOTE LA FE 8, CON UNA LONGITUD DE 55.87 MTS, POR EL OCCIDENTE, PARTIENDO DEL PUNTO 44, DONDE INICIA LA COLINDANCIA CON LA VIA INTERNA 1, CON RUMBO SUR 22°13'42.19" OESTE HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 47, DONDE TERMINA LA COLINDANCIA CON LA VIA INTERNA 1 CON UNA LONGITUD DE 41.21 MTS, POR EL SUR, PARTIENDO DEL PUNTO 47, DONDE INICIA LA COLINDANCIA CON EL LOTE LA FE 10, CON RUMBO SUR 67°46'17.81" ESTE, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 4, DONDE TERMINA LA COLINDANCIA CON EL LOTE LA FE 10, CON UNA LONGITUD DE 55.87 MTS. POR EL ORIENTE, PARTIENDO DEL PUNTO 4 DONDE INICIA LA COLINDANCIA CON EL LOTE 4 CON RUMBO NORTE 22°13'42.19" ESTE, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO 5, DONDE TERMINA LA COLINDANCIA CON EL LOTE 4, CON UNA LONGITUD DE 41.21 MTS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

---ESCRITURA 1821 DEL 9/8/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE NEIVA REGISTRADA EL 31/10/2012 POR COMPRAVENTA DE: EDUARDO GUTIERREZ CORREDOR , A: SOCIEDAD VIPI S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-132512 ---ESCRITURA 3000 DEL 13/8/1998 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 18/8/1998 POR COMPRAVENTA DE: LUIS JAVIER ALEJANDRO ALVARADO LOPEZ , DE: JESUS SALVADOR ANDRADE RODRIGUEZ , DE: MARIA TERESA CRISTANCHO HIGUERA , DE: JAVIER AUGUSTO GOMEZ URRIAGO , DE: LUIS HUMBERTO SALAZAR MORENO , A: EDUARDO GUTIERREZ CORREDOR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-132512 ---ESCRITURA 1473 DEL 18/4/1997 NOTARIA 3 DE NEIVA REGISTRADA EL 5/5/1997 POR REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL A: LUIS JAVIER ALEJANDRO ALVARADO LOPEZ , A: JESUS SALVADOR ANDRADE RODRIGUEZ , A: MARIA TERESA CRISTANCHO HIGUERA , A: JAVIER AUGUSTO GOMEZ URRIAGO , A: LUIS HUMBERTO SALAZAR MORENO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-132512 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT LA FE 9

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 132512

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-10-2015 Radicación: 2015-200-6-17996



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

Certificado generado con el Pin No: 2503118837110307049

Nro Matrícula: 200-245184

Pagina 2 TURNO: 2025-200-1-30945

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 05:24:02 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

Doc: ESCRITURA 2118 DEL 08-10-2015 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE SERÁN DESTINADOS PARA VIVIENDA CAMPESTRE AMBORCO Y JUNCAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD VIPI S.A.S.

NIT# 9005132794 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-03-2016 Radicación: 2016-200-6-3864

Doc: ESCRITURA 3417 DEL 28-12-2015 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD VIPI S.A.S. - NIT 9005132794

A: TORO ORTIZ DORIS

CC# 28336903 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-06-2016 Radicación: 2016-200-6-10828

Doc: ESCRITURA 1420 DEL 22-06-2016 NOTARIA CUARTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$184,680,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TORO ORTIZ DORIS

CC# 28336903

A: JOYA OLIVARES IVAN

CC# 7724450 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-08-2016 Radicación: 2016-200-6-13549

Doc: ESCRITURA 1449 DEL 28-07-2016 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JOYA OLIVARES IVAN

CC# 7724450 X

A: BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

NIT# 9002009609

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-06-2017 Radicación: 2017-200-6-10318

Doc: ESCRITURA 1009 DEL 02-06-2017 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$42,309,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JOYA OLIVARES IVAN

CC# 7724450

A: BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

NIT# 9002009609 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2503118837110307049

Nro Matrícula: 200-245184

Pagina 3 TURNO: 2025-200-1-30945

Impreso el 11 de Marzo de 2025 a las 05:24:02 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: 2025-200-1-30945

FECHA: 11-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR)

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA (SNR)


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



ARCHIVO: LRBAN100_005
avalsign.com


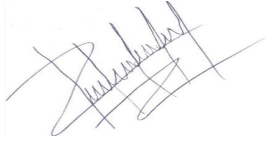
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRBAN100_005
	Hash documento:	6cee8e1cb4
	Fecha creación:	2025-07-14 09:17:44

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN PAULO REVELO CUENCA Documento: 1075239920 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 539761	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: p.revelo13@gmail.com Celular: 3183660684 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.235.180.225 2025-07-11 14:11:00	



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>

