



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1081182446

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARCO ANTONIO CULMA RAMIREZ			FECHA VISITA	17/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	1081182446			FECHA INFORME	23/07/2025
DIRECCIÓN	CL 4 B # 15 - 99 URB CACICA TOCAYA II ETAPA LT			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1		EDAD (AÑOS)	16 años
BARRIO	CACICA TOCAYA II			REMODELADO	
CIUDAD	Villa Vieja			OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Huila			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA				
IDENTIFICACIÓN	12136150				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OLGA LUCIA CULMA RAMIREZ						
NUM. ESCRITURA	522 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	5	FECHA	03/03/2014		
CIUDAD ESCRITURA	Neiva		DEPTO	Huila			
CEDULA CATASTRAL	41872010000000690018000000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Saliendo de la ciudad de Neiva con rumbo norte por vía departamental pavimentada hacia el municipio de Villavieja, en 31.4 kilómetros hasta la carrera 17 de dicho municipio, por esta se gira a mano derecha y en 100 metros se encuentra el inmueble objeto.

Distribución del inmueble: Se trata de una casa unifamiliar de un piso con antejardín, sala-comedor, cocina, dos alcobas, dos baños y patio interior y de ropa.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos de agua, energía y gas; los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 97,882,434

VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,882,434

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: 2025-07-23 10:19:00


 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
 Visador

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

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA V3
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO LOCAL
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO LOCAL
Uso Prohibido Según Norma	ACTIVIDADES DE PROSTITUCIÓN O SIMILARES

Área Lote	98	Frente	7
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	NINGUNO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NINGNO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	003 DE NOVIEMBRE 15 DE 2.019
Antejardín	2
Uso principal	VIVIENDA V3
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	3
Indice de ocupación	0.7
Indice de construcción:	1.25
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	62

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	62	AREA PISO 1	M2	62

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estandacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Bueno	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 4 B # 15 - 99 URB CACICA TOCAYA II ETAPA LT

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	98	M2	\$313,000.00	31.34%	\$30,674,000.00
Area Construida	casa	62	M2	\$1,084,007.00	68.66%	\$67,208,434.00
TOTALES					100%	\$97,882,434

Valor en letras

Noventa y siete millones ochocientos ochenta y dos mil cuatrocientos treinta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$97,882,434
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas

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 baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Entorno: Casa en urbanización abierta sin sardineles, no posee vías pavimentadas, estas se encuentran en afirmado en regular estado debido a las lluvias recientes; el municipio no cuenta con servicio de transporte público urbano, existe transporte público intermunicipal entre Neiva y Villavieja con frecuencias de 1 hora aproximadamente.

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

Acabados: Casa con acabados medios, de buena calidad y en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Hotel Villavieja	\$250,000,000	0.9	\$225,000,000	3103319459	176	150	\$1,100,000	\$165,000,000
2	Casa Aipe (H)	\$124,716,299	0.95	\$118,480,484	3165222196	84	129	\$700,000	\$90,300,000
3	Casa Aipe (H)	\$131,734,500	0.95	\$125,147,775	U4210721	149.79	120	\$600,000	\$72,000,000
4	Casa Villavieja	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	6088630404	175	115	\$1,100,000	\$126,500,000
Del inmueble						98	62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$60,000,000	\$340,909	1.0	0.9	0.90	\$306,818.18
2	\$28,180,484	\$335,482	1.0	0.9	0.90	\$301,933.76
3	\$53,147,775	\$354,815	1	0.9	0.90	\$319,333.72
4	\$63,500,000	\$362,857	1.0	0.9	0.90	\$326,571.43
				PROMEDIO	\$313,664	
				DESV. STANDAR	\$11,302.08	
				COEF. VARIACION	3.60%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$313,000.00	AREA	98	TOTAL	\$30,674,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,084,007.00	AREA	62	TOTAL	\$67,208,434.00
VALOR TOTAL		\$97,882,434.00				

Observaciones:
Enlaces:

 1 - [soluciones inmobiliarias la primavera](#)

 2 - [NC Business](#)

 3 - [FazWar.com.co](#)

 4 - [inmobiliariafelixtrujillofalla](#)

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	62
Área construida vendible	62
Valor M2 construido	\$1,300,080
Valor reposición M2	\$80,604,960
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,080
Fuente	igac 2024
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,300,080
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	16.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,084,007
Valor adoptado depreciado	\$1,084,007
Valor total	\$67,208,434

DIRECCIÓN:

CL 4 B # 15 - 99 URB CACICA TOCAYA II ETAPA LT | CACICA
TOCAYA II | Villa Vieja | Huila

COORDENADAS (DD)

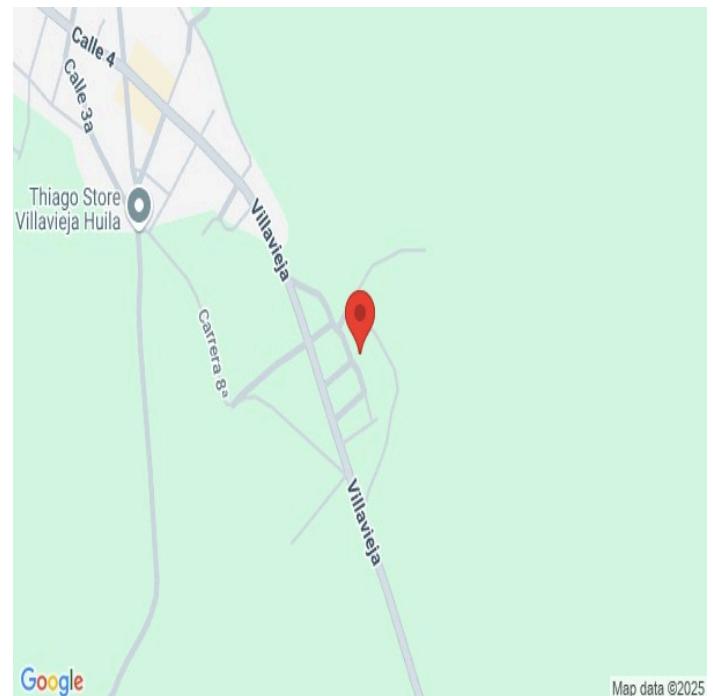
Latitud: 3.214744

Longitud: -75.211286

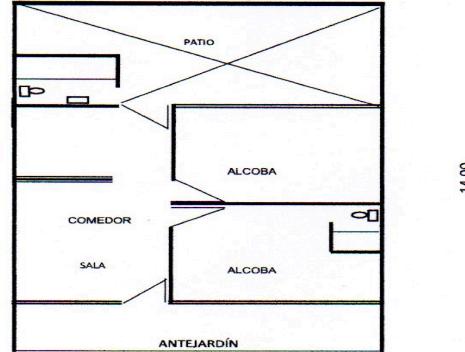
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 12' 53.0784''

Longitud: 75° 12' 40.6296''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



7,00 Mts

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



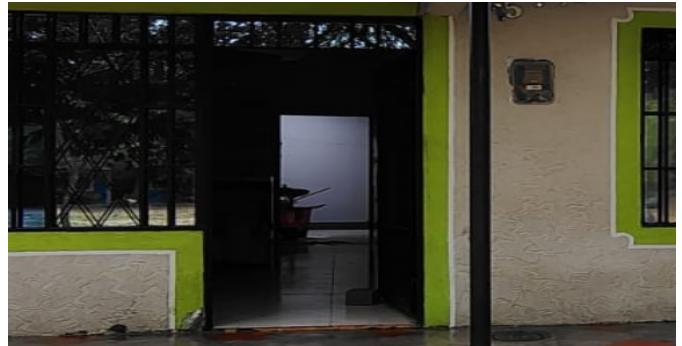
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1081182446



PIN de Validación: b2730ac1

<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 inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
29 Abr 2022Régimen
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
16 Mar 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
29 Abr 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2730ac1

<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, 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
16 Mar 2018

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: b2730act1



<https://www.jss.org.cn>



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, Joyería, 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 Semicuentos 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



PIN de Validación: b2730ac1



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



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
05 Mayo 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia³⁷, 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

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 R UR-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: CALLE 7 # 28-42 APTO 402 TORRE 2

Teléfono: 3006023024

Correo Electrónico: saycardi@hotmail.com

Experiencia verificada:

- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2007.



PIN de Validación: b2730ac1



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) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 12136150.

El(la) señor(a) SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA se encuentra al dia 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 o otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que OrgaSoft. 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 informada a la reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2730ac1

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 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: 2504102375112331948

Nro Matrícula: 200-203237

Pagina 1 TURNO: 2025-200-1-43805

Impreso el 10 de Abril de 2025 a las 06:34:45 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: VILLAVIEJA VEREDA: VILLAVIEJA

FECHA APERTURA: 12-11-2009 RADICACIÓN: 2009-200-6-17261 CON: RESOLUCION DE: 26-10-2009

CODIGO CATASTRAL : 01-00-0069-0018-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJIPPE:

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CON AREA DE 98.00 M2., CON CASA DE HABITACION .- CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 0511, 2009/10/26, MUNICIPIO DE VILLAVIEJA VILLAVIEJA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984.....DESCRIPCION MEJORAS: JUNTO CON LA CASA DE HABITACION.....LINDEROS: NORTE: CON PREDIOS DE LA HACIENDA LA PORTADA, EN LONGITUD DE 7.00 METROS LINEALES; SUR: CON LA CALLE 4B, EN LONGITUD DE 7.00 METROS LINEALES; ORIENTE: CON VIVIENDA DE DIOGENES RUBIANO, EN LONGITUD DE 14.00 METROS LINEALES; Y OCCIDENTE: CON VIVIENDA DE MARIA ORTEGA, EN LONGITUD DE 14.00 METROS LINEALES.....COMO CONSTA EN LA ESCRITURA #522 DE 3 DE MARZO DE 2014 DE LA NOTARIA QUINTA DE NEIVA.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE · %

COMPLEMENTACION:

RESOLUCION 05594 DEL 16/11/1984 INCORA DE NEIVA REGISTRADA EL 17/12/1984 POR ACLARACION DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA , A: MUNICIPIO DE VILLAVIEJA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-28454 -- RESOLUCION 00719 DEL 22/2/1984 INCORA DE NEIVA REGISTRADA EL 17/12/1984 POR CESION. DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA , A: MUNICIPIO DE VILLAVIEJA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-28454 -- RESOLUCION 1650 DEL 29/10/1981 INCORA DE NEIVA REGISTRADA EL 4/11/1981 POR DESENGLOBE A: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 200-28454 --

EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA -INCORA-, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA NO.409 DE 15 DE MARZO DE 1.979, OTORGADA EN LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA, REGISTRADA EN NEIVA EL 27 DE JULIO DEL MISMO A%O, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.200-0017504; Y ACLARADA POR ESCRITURA NO.395 DE 14 DE FEBRERO DE 1.979, OTORGADA EN LA NOTARIA 3A. DE BOGOTA, REGISTRADA EN NEIVA EL 27 DE JULIO DEL MISMO A%O, BAJO EL FOLIO DE MATRICULA YA CITADO.- LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, ADQUIRIO POR COMPRA A BEATRIZ MANRIQUE VIUDA DE SOLANO, SEGUN ESCRITURA NO. 8.095 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1.959, OTORGADA EN LA NOTARIA 5A. DE BOGOTA, REGISTRADA EN NEIVA EL 4 DE DICIEMBRE DEL MISMO A%O, EN EL LIBRO PRIMERO, TOMO 40., PAGINA 329, BAJO PARTIDA NO. 2.473.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipe Brodie: UBRANO

1) CL 4 B # 15 - 89 URB CACICA TOCAYA II ETAPA LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION DE INGRESOS

MATRÍCULA ABIERTA CON PASE EN LA MÁS SIGUIENTE (MÉTODOS DE PAGO)

MATRÍCULA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504102375112331948

Nro Matrícula: 200-203237

Página 2 TURNO: 2025-200-1-43805

Impreso el 10 de Abril de 2025 a las 06:34:45 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-11-2009 Radicación: 2009-200-6-17261

Doc: RESOLUCION 0511 DEL 26-10-2009 MUNICIPIO DE VILLAVIEJA DE VILLAVIEJA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: MUNICIPIO DE VILLAVIEJA - HUILA

A: RUBIANO GOMEZ GUSTAVO

CC# 4949619 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-2009 Radicación: 2009-200-6-17637

Doc: ESCRITURA 1905 DEL 13-11-2009 NOTARIA CUARTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$11,537,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL A TRAVES DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.

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

DE: RUBIANO GOMEZ GUSTAVO

CC# 4949619

A: QUINTERO PALENCIA YINETH

CC# 26645463 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-11-2009 Radicación: 2009-200-6-17637

Doc: ESCRITURA 1905 DEL 13-11-2009 NOTARIA CUARTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICION DE ENAJENAR EL INMUEBLE POR ESPACIO DE 5 AÑOS.

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

A: QUINTERO PALENCIA YINETH

CC# 26645463 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2009 Radicación: 2009-200-6-17637

Doc: ESCRITURA 1905 DEL 13-11-2009 NOTARIA CUARTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS QUE ACTUALMENTE TIENEN Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER EN EL FUTURO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-03-2014 Radicación: 2014-200-6-3973

Doc: ESCRITURA 522 DEL 03-03-2014 NOTARIA QUINTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

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

A: QUINTERO PALENCIA YINETH

CC# 26645463 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504102375112331948

Nro Matrícula: 200-203237

Página 4 TURNO: 2025-200-1-43805

Impreso el 10 de Abril de 2025 a las 06:34:45 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: 2025-200-1-43805 FECHA: 10-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 470.000,00

Fecha
08 de julio de 2025 a las 06:15 a. m.

Referencia
M340661



ARCHIVO: LRCAJA-1081182446

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1081182446
	Hash documento:	bd561f01cf
	Fecha creación:	2025-07-23 13:01:12

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: SERGIO FERNANDO AYCARDI VILLANEDA Documento: 12136150 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 580219	
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 181.235.210.15 2025-07-23 10:19:00	

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>

