



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1080294309

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	JORGE LUIS FIERRO ESQUIVEL
NIT / C.C CLIENTE	1080294309
DIRECCIÓN	CL 13 # 14 - 33 LT C 8 MZ C URB JULIAN POLANIA PEREZ I ETAPA
SECTOR	Urbano
BARRIO	Julian Polania Perez ET 1
CIUDAD	Palermo
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN PAULO REVELO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075239920

FECHA VISITA	06/08/2025
FECHA INFORME	08/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	IPUZ RAMIREZ ALBINO				
NUM. ESCRITURA	292 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	única	FECHA	30/09/2002
CIUDAD ESCRITURA	Palermo		DEPTO	Huila	
CEDULA CATASTRAL	41524010100790008000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 05 del 23 de agosto de 2002				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2		

M. INMOB.	Nº
200-160189	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega desde el parque principal de Palermo - Huila se toma la calle novena sentido norte de vía de una calzada de doble carril a 250 metros se toma a mano derecha por la carrera 13 y avanza 110 metros y gira a mano izquierda donde se encuentra el puente que conduce al barrio Julián Polonia Pérez, después de pasar el puente gira a mano derecha y avanza 110 metros por la carrera 14 y gira a mano izquierda por la calle 13 y margen izquierda se encuentra la casa objeto de avalúo con nomenclatura física de Calle 13 # 14 - 33.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 98,683,844

VALOR ASEGURABLE \$ COP 98,683,844

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: prohibición de trasferencia, anotación 5. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 6. Especificación: patrimonio de familia, anotación 7.

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

NOMBRES Y FIRMAS


 JUAN PAULO REVELO CUENCA
Perito Actuante
C.C: 1075239920 RAA: AVAL-1075239920
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-07 18:45:00


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercios, servicios y recreacional grupo I
Uso Condicionado Según Norma	Institucional Grupo I
Uso Prohibido Según Norma	Industrial, Comercio y Servicios Grupo II, III y IV, Institucional Grupos II y III. Recreacional Grupo II

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja por deslizamiento
Suelos De Protección	Sin restricción
Patrimonio	No aplica

Área Lote	6	Frente	6.0
Forma	12	Fondo	12.0
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.5

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	071 de 2008
Antejardín	1.5 ML
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 Pisos
Aislamiento posterior	1/4 Altura
Índice de ocupación	0.5
Índice de construcción:	2.0
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	46	AREA CONSTRUIDA	M2	62

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREACONSTRUIDA CASA	M2	57.50	AREA PISO 1	M2	46
AREACONSTRUIDA patio	M2	7.51			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO 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	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 13 # 14 - 33 LT C 8 MZ C URB JULIAN POLANIA PEREZ I ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

Comentarios de estructura

Se trata de una vivienda de un piso, muros exteriores en graniplast e interiores pañetados y pintados, cubierta en teja metálica, pisos y zócalos en cerámica. En escritura pública No 292 del 30 de septiembre de 2002 de la notaría única de Palermo describe vivienda con área construida de 46.0 m² consta de sala, comedor, 2 alcobas, cocina, baño, lavadero y patio bajo licencia de construcción resolución No. 05 del 23 de agosto de 2002, cabe aclarar que el cliente no aporta licencia.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LT C8 MZ C	72	M2	\$641,638.00	46.81%	\$46,197,936.00
Area Construida	Construcción No. 1	46	M2	\$1,140,998.00	53.19%	\$52,485,908.00
TOTALES					100%	\$98,683,844

Valor en letras

Noventa y ocho millones seiscientos ochenta y tres mil ochocientos cuarenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$98,683,844
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 medias

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 media, y se considera que la demanda es media.

El sector de la localización se encuentra completamente consolidado, razón por la cual en el momento no se observan proyectos en construcción.

SALVEDADES

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 57.50 m² aproximados, válidos por norma: 46 m², existe una diferencia de 11.50 m², con el 20% de diferencia, los cuales corresponden aproximadamente 13'121.477. PARA UN TOTAL DE 111'805.321 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

General: Al inmueble se llega desde el parque principal de Palermo - Huila se toma la calle novena sentido norte de vía de una calzada de doble carril a 250 metros se toma a mano derecha por la carrera 13 y avanza 110 metros y gira a mano izquierda donde se encuentra el puente que conduce al barrio Julián Polonia Pérez, después de pasar el puente gira a mano derecha y avanza 110 metros por la carrera 14 y gira a mano izquierda por la calle 13 y margen izquierda se encuentra la casa objeto de avalúo con nomenclatura física de Calle 13 # 14 - 33. Se trata de una vivienda unifamiliar de un piso con uso residencial que consta de antejardín descubierto, hall de acceso, sala, comedor, cocina sencilla enchapada, 3 alcobas, baño social, zona de ropa y patio cubierto. Cuenta con acabados de cubierta en teja de zinc, cielorraso en sonocor con perfiles en aluminio, paredes pañetadas y pintadas, pisos y zócalos en cerámica y división en baño con cortina. Inmueble usado cuenta con la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de agua, energía y gas con sus respectivos contadores.

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: prohibición de trasferencia, anotación 5. Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 6. Especificación: patrimonio de familia, anotación 7.

Garaje: El inmueble no presenta parqueaderos y depósitos.

Entorno: Inmueble localizado en la urbanización Julián Polonia cuenta con buena infraestructura urbanística con vías de acceso pavimentadas en buen estado de conservación y equipamientos urbanos cercanos como polideportivo y zonas verdes Pirámides, polideportivo Julián Polonia, Parques Las Camelias, y Colegio San Juan Bosco e iglesia católica Terraplén, entre otros.

Dependencia: Casa medianera de un piso. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada en graniplast, cubierta en teja de zinc, cielorraso en sonocor con perfiles de aluminio, paredes pañetadas y pintadas, pisos y zócalos en cerámica, baño social con enlace en cerámica y aparatos sanitarios en porcelana cerámica, cocina con mesón y paredes enchapadas en cerámica, pisos en patio en tableta gres y granito.

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.

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	C 11A # 15 - 10 JULIAN POLANIA	\$55,000,000	0.90	\$49,500,000	3125026526	77		\$0	\$0
2	C 14 # 14 - 64 JULIAN POLANIA	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3204205787	84	73.5	\$930,000	\$68,355,000
3	C 14 # 13 - 22 JULIAN POLANIA	\$130,000,000	0.93	\$120,900,000	3233966910	72	61	\$1,218,000	\$74,298,000
4	C 16 # 13 - 33 JULIAN POLANIA	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3163614185	72	63	\$1,101,000	\$69,363,000
Del inmueble					72	46			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$49,500,000	\$642,857	1.0	1.0	1.00	\$642,857.14
2	\$55,145,000	\$656,488	1.0	1.0	1.00	\$656,488.10
3	\$46,602,000	\$647,250	1.0	1.0	1.00	\$647,250.00
4	\$44,637,000	\$619,958	1.0	1.0	1.00	\$619,958.33
					PROMEDIO	\$641,638
					DESV. STANDAR	\$15,529.70
					COEF. VARIACION	2.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$641,638.00	AREA	72	TOTAL	\$46,197,936.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,140,998.00	AREA	46	TOTAL	\$52,485,908.00
VALOR TOTAL		\$98,683,844.00				

Observaciones:

Enlaces:

[1-En campo](#)[2-En campo](#)[3-En campo](#)[4-En campo](#)

REPOSICION

Construcción No. 1 Vivienda

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	57.50
Área construida vendible	46
Valor M2 construido	\$1,445,949
Valor reposición M2	\$66,513,654
Valor reposición presupuesto M2	\$1,445,949
Fuente	Lonja Propiedad Raiz de Colombia
Factor ajuste %	000 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,445,949
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fitto y corvin %	21.09 %
Valor reposición depreciado	\$1,140,998
Valor adoptado depreciado	\$1,140,998
Valor total	\$52,485,908

Observaciones: Los valores de reposición para la construcción No. 1 se toma del estudio realizado por la Lonja de Propiedad Raiz de Colombia para vivienda estrato 3 (+) de un piso costo directo para la ciudad de Bogota DC.

PORCENTAJE INDIRECTOS			Nº	Estrato	BOGOTÁ					
1 PISO	2 PISO	3 PISO			Un piso - Costo directo	Un piso - Costo total	Dos pisos - Costo directo	Dos pisos - Costo total	Tres pisos - Costo directo	Tres pisos - Costo total
			1	Vivienda Estrato 1 (-)	\$ 385.639,91	\$ 385.639,91				
			2	Vivienda Estrato 1	\$ 473.331,68	\$ 473.331,68				
			3	Vivienda Estrato 1 (+)	\$ 511.556,65	\$ 511.556,65				
5,0%	5,0%	7,0%	4	Vivienda Estrato 2 (-)	\$ 610.950,44	\$ 641.497,98	\$ 545.481,46	\$ 572.766,04	\$ 589.130,78	\$ 630.369,94
4,0%	4,0%	5,0%	5	Vivienda Estrato 2	\$ 848.026,20	\$ 881.947,28	\$ 757.166,25	\$ 787.452,90	\$ 817.739,55	\$ 858.626,53
3,0%	4,0%	5,0%	6	Vivienda Estrato 2 (+)	\$ 903.832,73	\$ 930.947,71	\$ 806.993,51	\$ 839.273,25	\$ 871.552,99	\$ 915.130,64
21,3%	21,9%	21,5%	7	Vivienda Estrato 3 (-)	\$ 907.467,52	\$ 1.101.145,61	\$ 810.238,86	\$ 987.839,88	\$ 875.057,97	\$ 1.068.377,03
20,0%	20,5%	20,1%	8	Vivienda Estrato 3	\$ 1.133.088,91	\$ 1.359.317,27	\$ 1.011.686,53	\$ 1.218.652,18	\$ 1.092.621,45	\$ 1.312.428,91
18,8%	19,2%	18,9%	9	Vivienda Estrato 3 (+)	\$ 1.445.949,38	\$ 1.717.530,22	\$ 1.291.026,23	\$ 1.538.915,70	\$ 1.394.308,33	\$ 1.657.992,06
19,0%	19,4%	19,0%	10	Vivienda Estrato 4 (-)	\$ 1.974.900,30	\$ 2.349.372,53	\$ 1.763.303,84	\$ 2.105.183,64	\$ 1.939.634,23	\$ 2.308.674,39
17,7%	18,1%	17,8%	11	Vivienda Estrato 4	\$ 2.411.673,40	\$ 2.839.470,98	\$ 2.153.279,82	\$ 2.542.821,50	\$ 2.368.807,81	\$ 2.790.029,38
17,2%	17,5%	17,2%	12	Vivienda Estrato 4 (+)	\$ 2.706.808,98	\$ 3.171.979,02	\$ 2.416.793,74	\$ 2.839.810,82	\$ 2.658.473,11	\$ 3.116.617,65
17,6%	18,0%	17,7%	13	Vivienda Estrato 5 (-)	\$ 2.852.054,80	\$ 3.355.157,70	\$ 2.546.477,32	\$ 3.004.974,26	\$ 2.801.125,08	\$ 3.296.798,80
17,3%	17,8%	17,3%	14	Vivienda Estrato 5	\$ 3.345.841,42	\$ 3.924.442,79	\$ 2.987.358,41	\$ 3.514.203,43	\$ 3.286.094,25	\$ 3.856.069,56
16,8%	17,1%	16,8%	15	Vivienda Estrato 5 (+)	\$ 3.735.640,15	\$ 4.381.739,37	\$ 3.335.392,99	\$ 3.904.688,54	\$ 3.668.932,29	\$ 4.285.564,24
16,7%	17,0%	16,7%	16	Vivienda Estrato 6 (-)	\$ 4.658.672,51	\$ 5.436.214,04	\$ 4.159.529,02	\$ 4.866.538,09	\$ 4.575.481,93	\$ 5.341.268,05
16,0%	16,3%	16,0%	17	Vivienda Estrato 6 (-)	\$ 5.489.426,78	\$ 6.367.694,43	\$ 4.901.273,91	\$ 5.698.277,56	\$ 5.391.401,30	\$ 6.256.124,95
15,3%	15,5%	15,4%	18	Vivienda Estrato 6 (+)	\$ 6.520.590,69	\$ 7.520.246,40	\$ 5.821.955,97	\$ 6.727.204,33	\$ 6.404.151,57	\$ 7.388.072,72

DIRECCIÓN:

CL 13 # 14 - 33 LT C 8 MZ C URB JULIAN POLANIA PEREZ I
ETAPA | Julian Polania Peredez ET 1 | Palermo | Huila

COORDENADAS (DD)

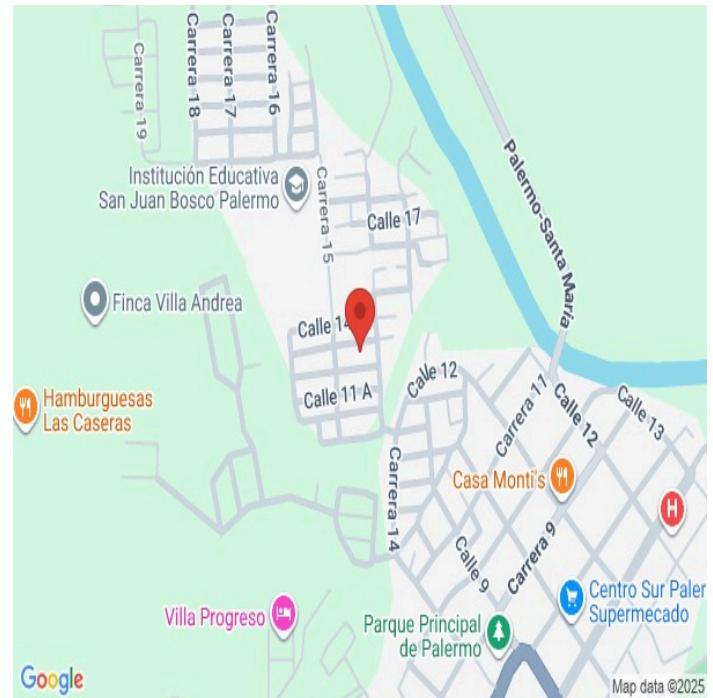
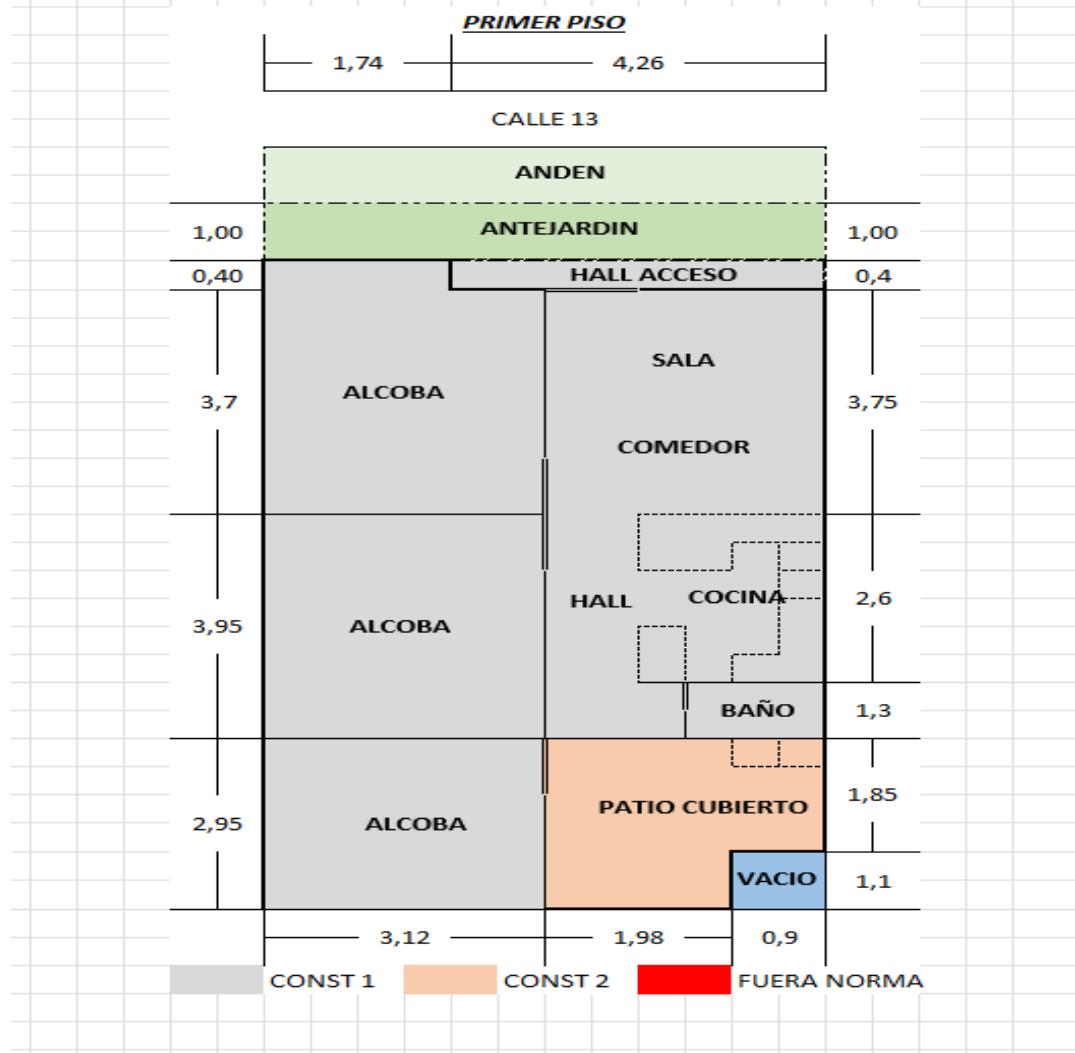
Latitud: 2.892843

Longitud: -75.437726

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 2° 53' 34.2348''

Longitud: 75° 26' 15.813''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1

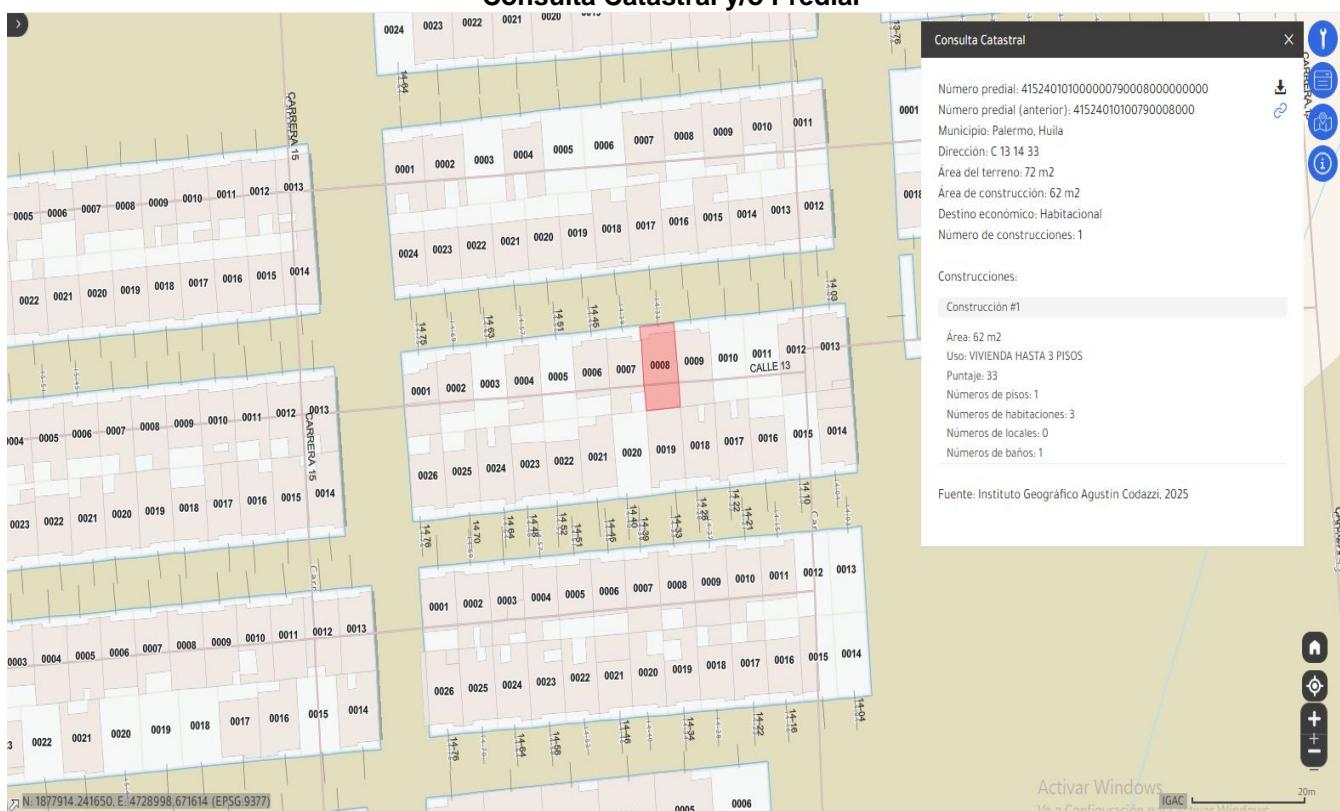


Patio Interior

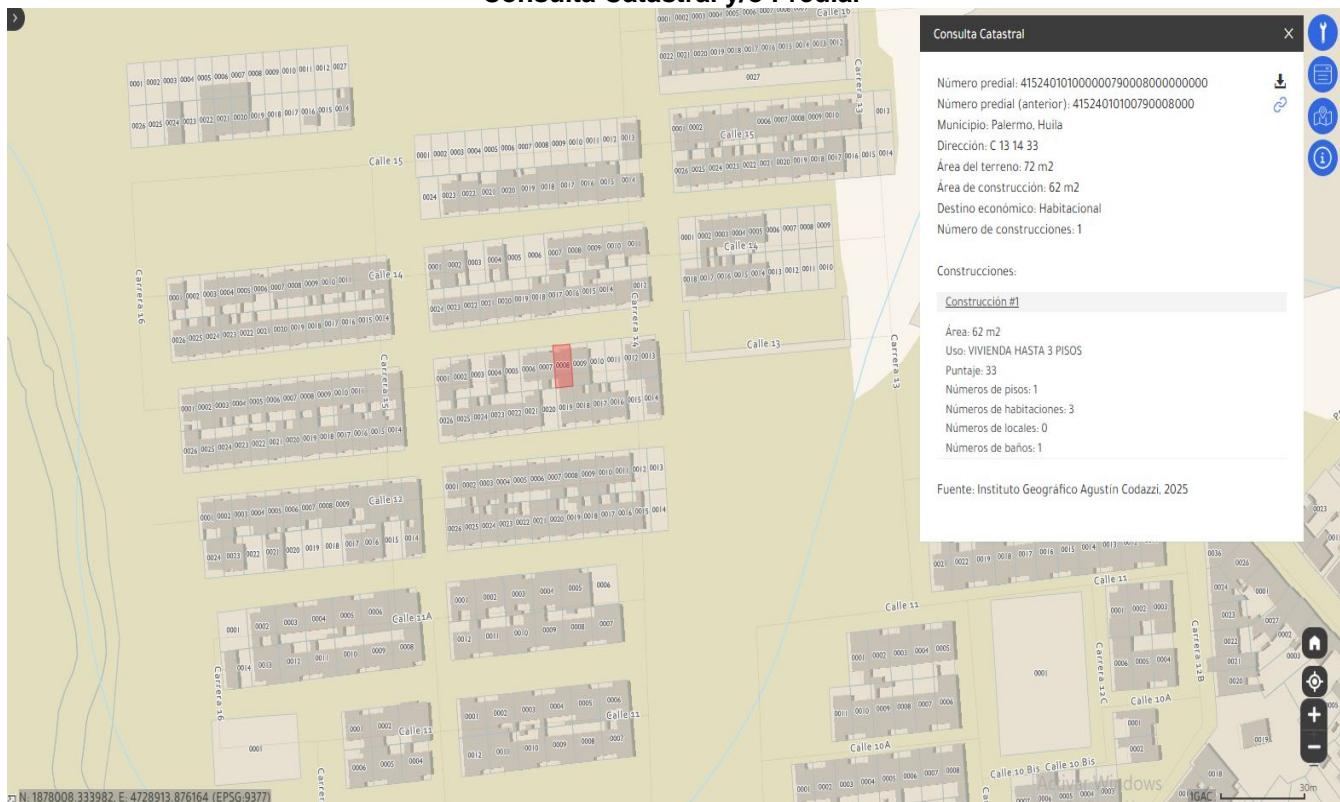


CRUCE CARTOGRÁFICO

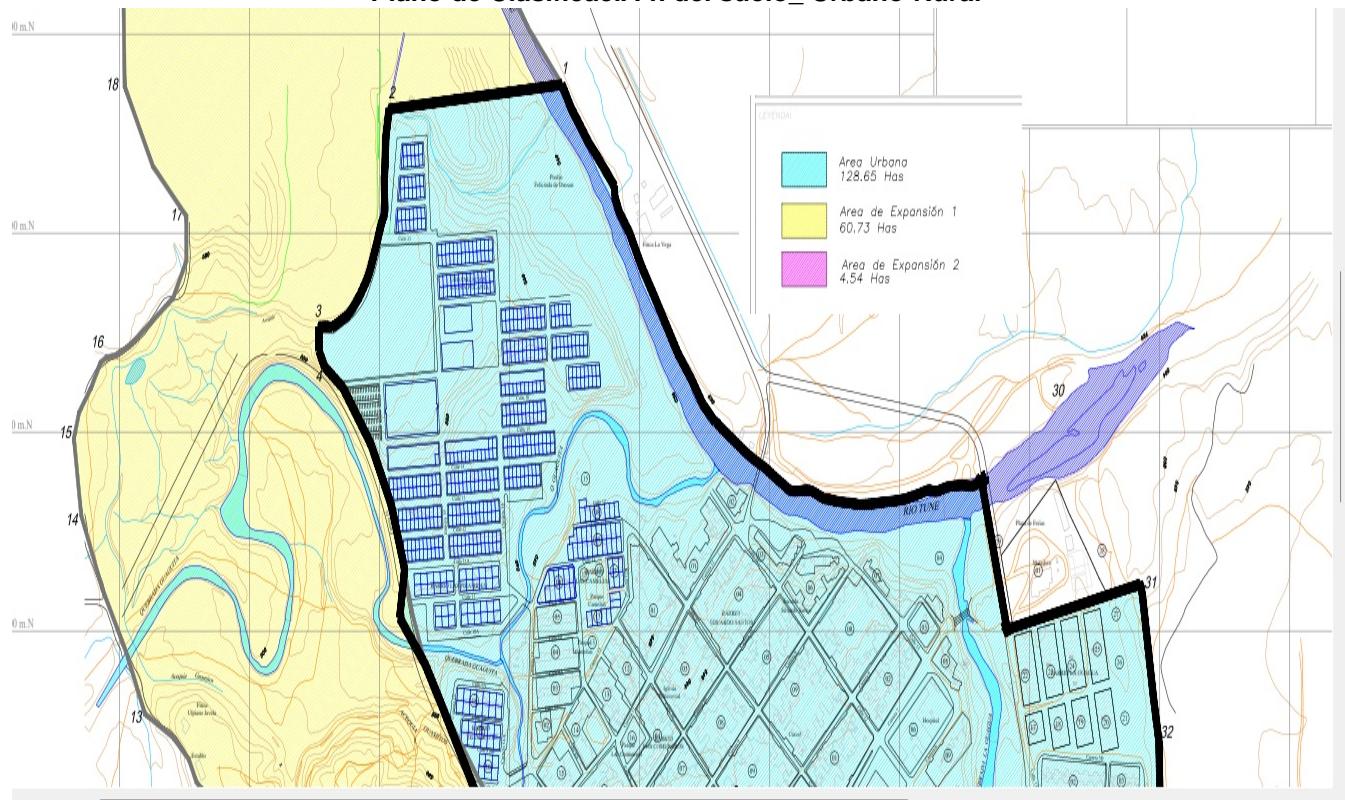
Consulta Catastral y/o Predial



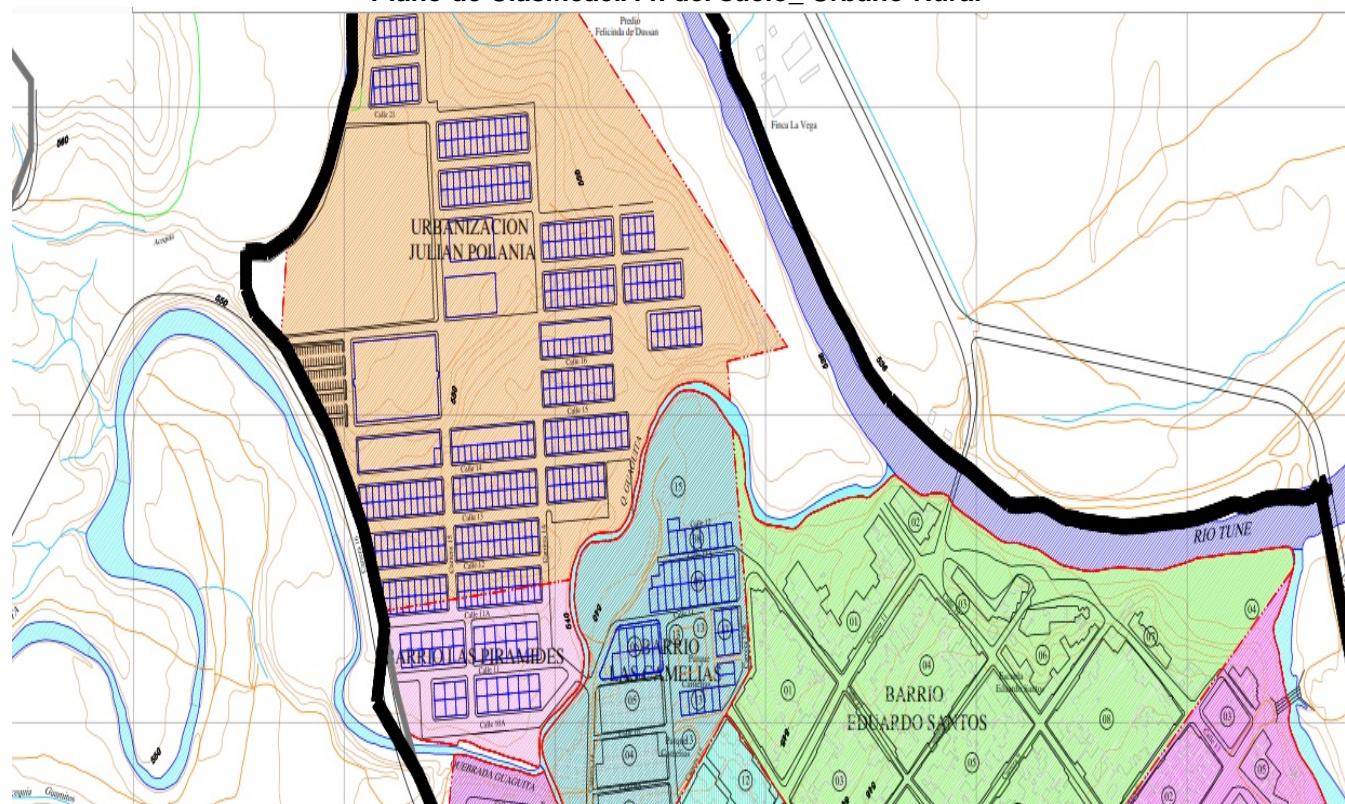
Consulta Catastral y/o Predial

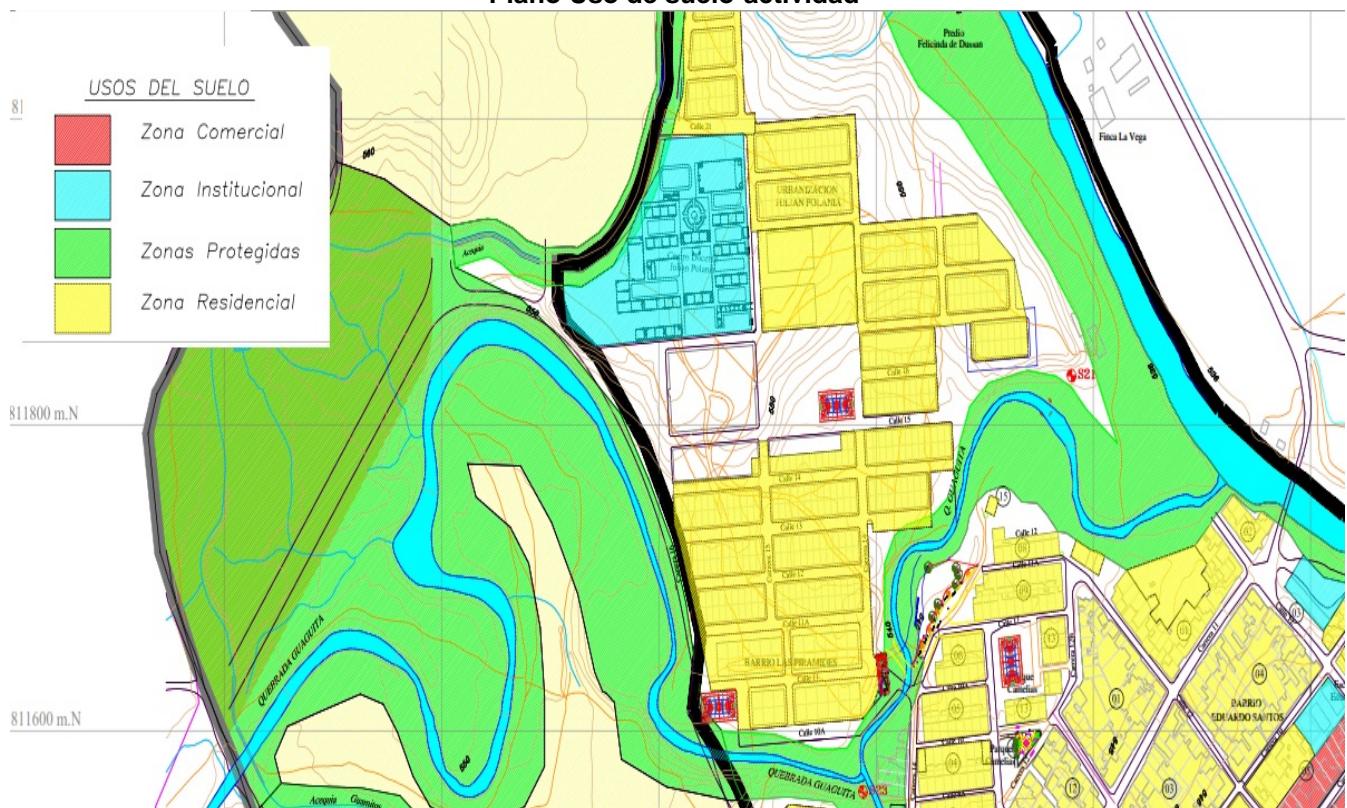
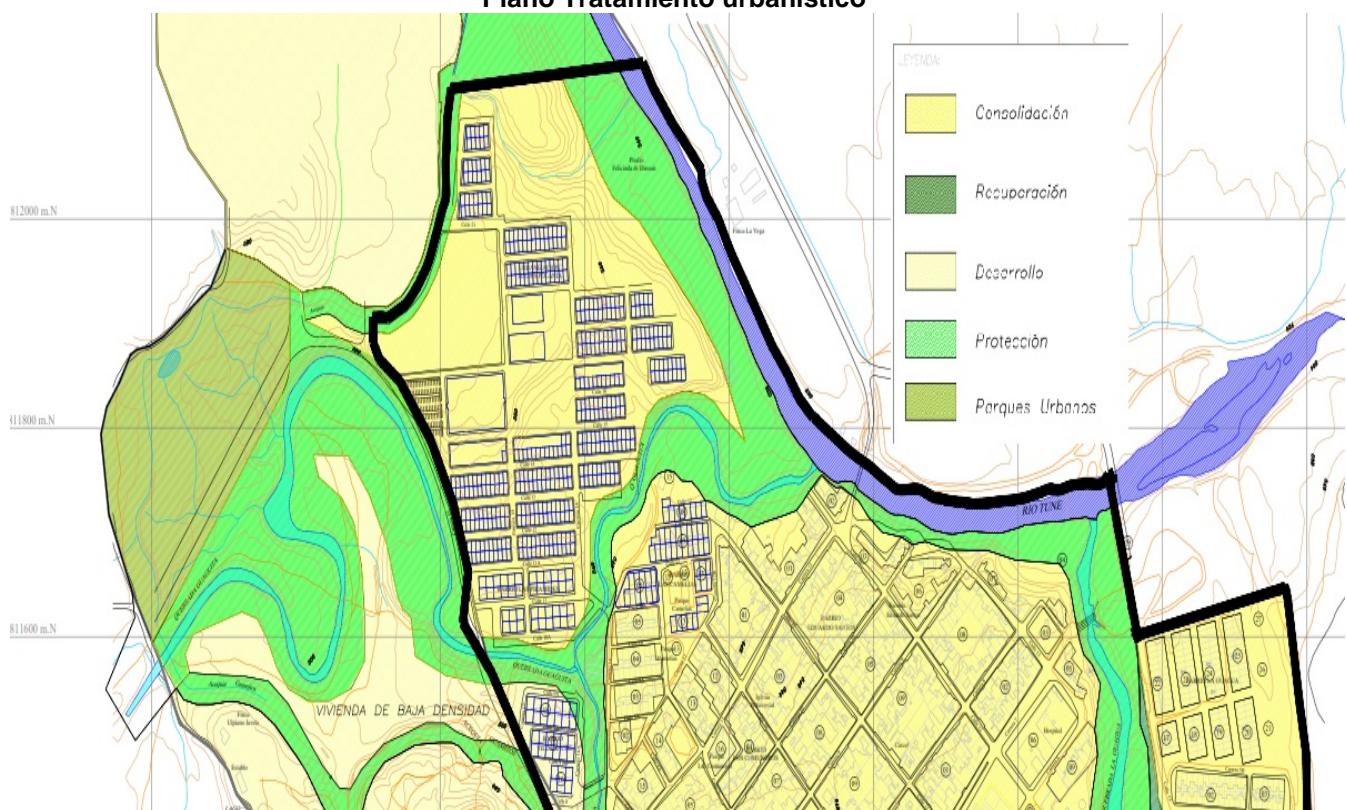


Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural

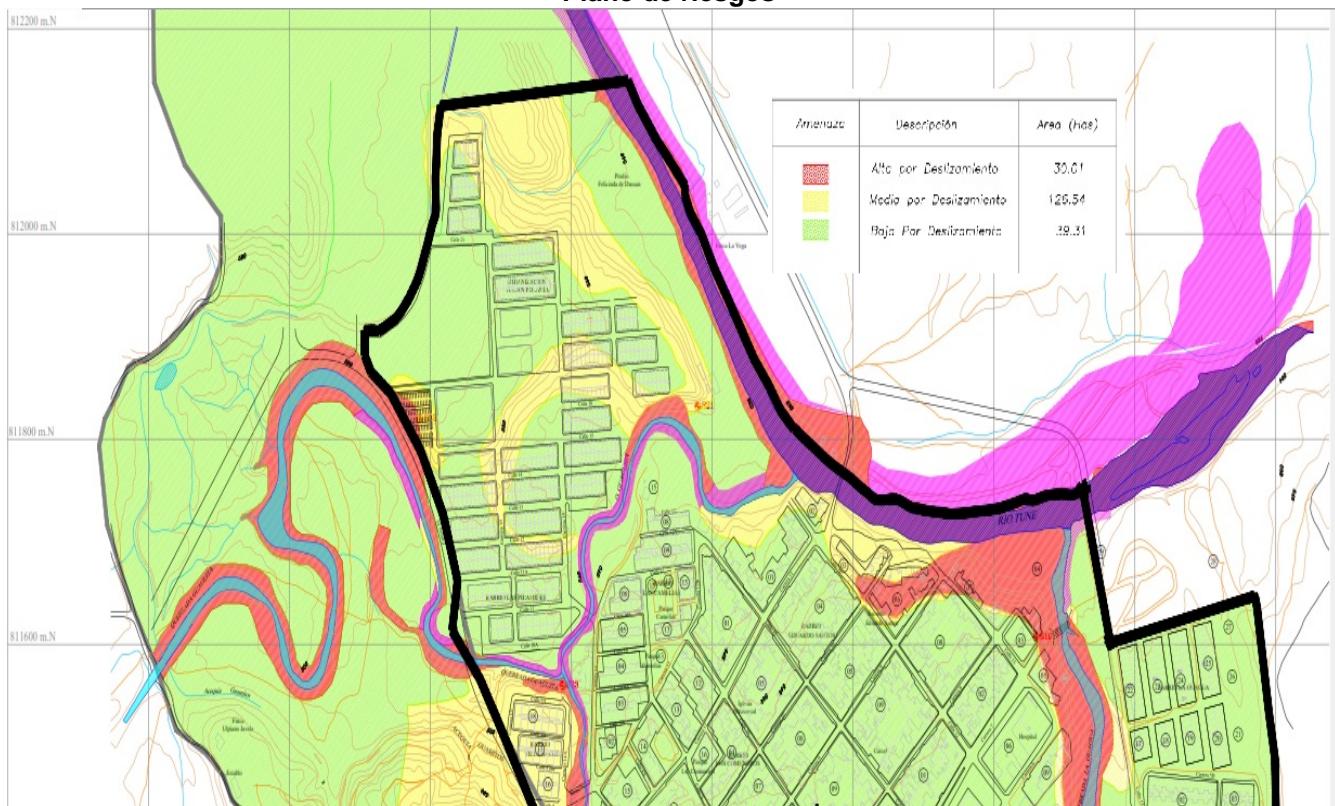


Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural

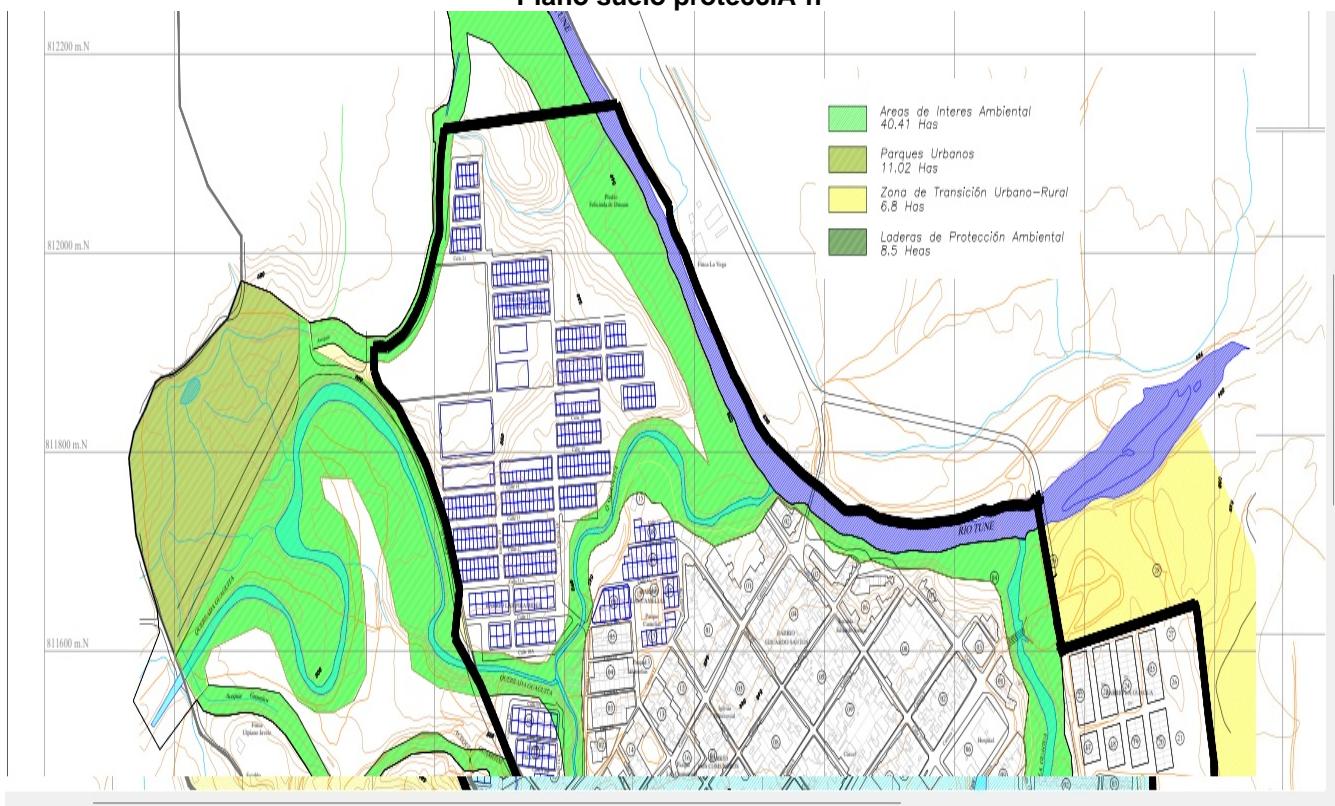


Plano Uso de suelo-actividad**Plano Tratamiento urbanístico**

Plano de riesgos



Plano suelo protección



Areas o Documentos

CAPITULO II

LINEAMIENTOS GENERALES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Artículo 7. Los desarrollos de Vivienda de interés social que se adelanten en las zonas urbanas tendrán una densidad máxima de sesenta (60) viviendas por hectárea, destinando siempre para espacio público, mínimo 18 M2 por habitante.

Los desarrollos de vivienda que no sean de interés social tendrán una densidad máxima de 45 viviendas por Hectárea, destinando siempre para espacio público, mínimo 18 M2 por habitante

Artículo 8. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores a 6.00 mts. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se regirán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

Artículo 9. Índice máximo de ocupación en todas las áreas residenciales es del 50%

Areas o Documentos

CAPITULO I

CARÁCTER DE USOS DEL SUELO URBANO

Artículo 6. Los suelos urbanos que conforman el territorio municipal, contará con los usos definidos en el presente artículo, de conformidad con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial:

USOS (CABECERA MUNICIPAL)				
LOCALIZACION	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	COMPATIBLE Y/O CONDICIONADO	PROHIBIDOS
Todo el perímetro urbano a excepción de las carrera 5 entre calles 10 y 12, carrera 7 entre calles 8 y 13, carrera 8 entre calles 7 y 11, carrera 9 entre calles 7 y 11, costado norte de la calle 7 entre carreras 8 y 9, calle 8 entre carreras 7 y 8, calle 9 entre carreras 5 y 10, calle 10 entre carreras 7 y 9, calle 11 entre carreras 6 y 9.	Residencial	Comercio, Servicios recreacional grupo I	Institucional Grupo I	Industrial, Comercio y Servicios, Grupo II, III y IV, Institucional grupos II y III y recreacional Grupo II

Areas o Documentos

derecho de dominio y la posesión que tiene y
un lote urbanizado y la casa de habitación número 8 de la
manzana C de la urbanización JULIÁN POLANÍA PÉREZ PRIMERA
ETAPA, del Municipio de Palermo (H), distinguido en la
actual nomenclatura urbana con el número 14-33 de la calle
12, con un área de 72 metros cuadrados, y cuyos linderos

AA 7510731

metros (6 Mts), con la calle 13; Por el SUR, con lote C19, en longitud de seis metros (6 Mts); por el ORIENTE, con Lote C9, en longitud de doce metros (12); por el OCCIDENTE, con lote C7, en longitud de doce metros (12 Mts).

Areas e Documentos

QUINTO: ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN: Que la construcción edificada sobre el lote de terreno objeto de venta se refiere a una vivienda mínima, construida en ladrillo hueco No. 5, cerchas y teja de zinc, puertas y ventanas de hierro, que consta de sala-comedor, dos alcobas, cocina, baño, lavadero y patio, cuya área de construcción es de 46 metros cuadrados, conforme al plano que se protocoliza.

SEXTO: DECLARACIÓN DE ELEGIBILIDAD PARA EL SUBSIDIO.- Que el programa de vivienda JULIÁN POLANÍA PÉREZ PRIMERA ETAPA.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1080294309



PIN de Validación: b1d11a24

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN PAULO REVELO CUENCA se encuentra **Activoy** 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 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
18 Oct 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
11 Mayo 2018Régimen
Régimen de TransiciónFecha de actualización
18 Oct 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
25 Oct 2022Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d11a84

<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
25 Oct 2022Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2022Régimen
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 2022Régimen
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 2022Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d11a84



<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
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Joyería, Orfebrería, 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: b1d11a24



<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
25 Oct 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia~~189~~ 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.

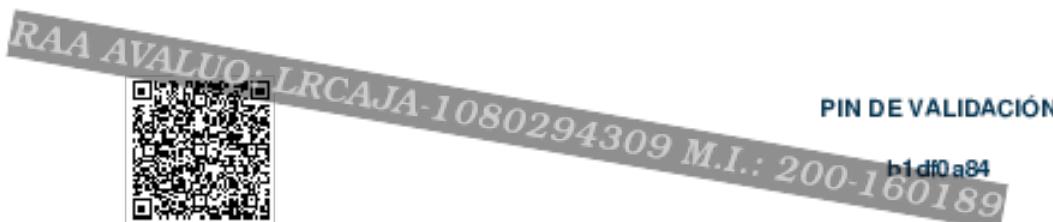


PIN de Validación: b1df0a84



El(la) señor(a) JUAN PAULO REVELO CUENCA 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 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 un (01) días del mes de Agosto 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: 2507211792118069922

Nro Matrícula: 200-160189

Pagina 1 TURNO: 2025-200-1-79731

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 11:28:52 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-12-2000 RADICACIÓN: 2000-17355 CON: ESCRITURA DE: 27-12-2000

CODIGO CATASTRAL: 41524010100790008000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIIPRE

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0495 de fecha 27-12-2000 en NOTARIA UNICA de PALERMO LOTE NUMERO C8 MANZANA C con area de 72 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). MEJORAS COMO APARECEN EN LA ESCRITURA #292 DE 30-09-02 NOTARIA UNICA DE PALERMO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE PALERMO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION A TITULO GRATUITO QUE EL HIZO LA EMPRESA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE PALERMO- EMVIPALERMO, REGISTRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2003 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 200-160317.-ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #0495 DEL 27 DE DICIEMBRE DEL 2000 NOTARIA UNICA DE PALERMO, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DEL 2000 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0160139; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #346 DEL 25 DE AGOSTO DE 1998 NOTARIA UNICA DE PALERMO, REGISTRADA EL 26 DE AGOSTO DE 1998 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0144888; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #227 DEL 06 DE JUNIO DE 1998 NOTARIA UNICA DE PALERMO, REGISTRADA EL 07 DE JULIO DE 1998 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0144213; POR LA EMPRESA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE PALERMO-EMVIPALERMO, DEL QUE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION A TITULO GRATUITO QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE PALERMO, SEGUN ESCRITURA #0123 DEL 13 DE MARZO DE 1998 NOTARIA UNICA DE PALERMO, REGISTRADA EL 24 DE MARZO DE 1998 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0127110---EL MUNICIPIO DE PALERMO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ULPIANO JAVELA DIAZ, SEGUN ESCRITURA #0451 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1996 NOTARIA UNICA DE PALERMO, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0127110.---ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #2050 DEL 10 DE JUNIO DE 1994 NOTARIA 1. DE NEIVA, REGISTRADA EL 06 DE JULIO DE 1994 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0109091, POR ULPIANO JAVELA DIAZ, DEL QUE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA DE LA MITAD QUE HIZO A SARA MARIA TORRES DE CASTILLO, SEGUN ESC # 536 DEL 27 DE FEBRERO DE 1987 NOTARIA 1 DE NEIVA, REGISTRADA EL 6 DE MARZO DE 1987 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0031542; Y POR COMPRA QUE HIZO JUNTO CON GUSTAVO JAVELA SANCHEZ A NESTOR PEREZ LOSADA Y ROBERTO PEREZ ZULETA, MEDIANTE ESC # 2264 DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 1978 NOTARIA 1 DE NEIVA, REGISTRADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1978 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0008065---SARA MARIA TORRES DE CASTILLO, ADQUIRIO POR COMPRA DE UN DERECHO DE CUOTA A GUSTAVO JAVELA SANCHEZ, SEGUN ESC # 2003 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 1984 NOTARIA 1 DE NEIVA, INSCRITA EL 11 DE OCTUBRE DE 1984 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0031542.---NESTOR PEREZ LOSADA Y ROBERTO PEREZ ZULETA ADQUIRIERON POR COMPRA A HERACLIO VARGAS CUENCA Y BLASINA ROJAS DE VARGAS POR LA ESCRITURA PUBLICA # 2617 DE FECHA 9 DE DICIEMBRE DE 1976 OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL 8 DE FEBRERO DE 1977 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0008065 YA CITADO; POSTERIORMENTE DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE LEONOR LOSADA DE PEREZ SE LES ADJUDICO CONJUNTAMENTE LA MITAD DEL REFERIDO INMUEBLE, SEGUN CONSTA EN LA HIJUELAS REGISTRADA AL IGUAL QUE LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION DE FECHA 6 DE MAYO DE 1978 PROFERIDA POR EL JDO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA, EL 10 DE JULIO DE 1978 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 200-0008065 VARIAS VECES CITADO---HERACLIO VARGAS CUENCA Y BLASINA ROJAS DE VARGAS ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HIZO EL PRIMERO DE LOS NOMBRADOS, O SEA HERACLIO VARGAS CUENCA A ALBERTO LOSADA GARZON Y MARIA CAMILA MONJE DE LOSADA POR LA ESC PUBLICA # 806 DE FECHA 25 DE AGOSTO DE 1970, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA, REGISTRADA EL 14 DE OCTUBRE DE 1970, EN EL LIBRO 1, TOMO 2, PAGINA 445, PARTIDA # 2194.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507211792118069922

Nro Matrícula: 200-160189

Página 2 TURNO: 2025-200-1-79731

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 11:28:52 AM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 13 # 14 - 33 LT C 8 MZ C URB JULIAN POLANIA PEREZ I ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 160139

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-12-2000 Radicación: 2000-17355

Doc: ESCRITURA 0495 DEL 27-12-2000 NOTARIA UNICA DE PALERMO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

A: EMPRESA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE PALERMO -EMVIPALERMO-

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-09-2001 Radicación: 2001-11261

Doc: ESCRITURA 365 DEL 18-09-2001 NOTARIA UNICA DE PALERMO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION EN CUANTO A LA INCORPORACION DE ESTE LOTE AL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE PALERMO

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

A: EMPRESA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE PALERMO-EMVIPALERMO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-13717

Doc: ESCRITURA 292 DEL 30-09-2002 NOTARIA UNICA DE PALERMO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: EMPRESA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE PALERMO-HUILA EMVIPALERMO EN LIQUIDACION

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-13717

Doc: ESCRITURA 292 DEL 30-09-2002 NOTARIA UNICA DE PALERMO VALOR ACTO: \$8,580,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: EMPRESA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE PALERMO HUILA EMVIPALERMO EN LIQUIDACION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507211792118069922

Nro Matrícula: 200-160189

Página 4 TURNO: 2025-200-1-79731

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 11:28:52 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-200-1-79731 FECHA: 21-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

JAIRO CUSTODIO SÁNCHEZ SOLER
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

10:15 ◆ M ◆ •

◆ Voz 4G 4.5G . . . 51% ◆



paga.nequi.com.co/bdig



¡Yey! La transacción fue pagada con éxito.

Resumen de pago

Descripción de compra

PeritajecasaPalermo-Huila

Estado de la solicitud

Transacción aprobada

Tienda

Portal Zona Pagos BBVA

Fecha de solicitud

4 de agosto de 2025

CUS

1676398803

¿Cuánto?

\$ 62.000,00

Factura de comercio

7134401249

Tu plata salió de:



Disponible

Listo





Resumen de pago

Descripción de compra
PERITAJEDECASAENPALERMO-HUILA

Estado de la solicitud
Transacción aprobada

Tienda
Portal Zona Pagos BBVA

Fecha de solicitud
4 de agosto de 2025

CUS
1676261641

Referencia Nequi
M3227145

¿Cuánto?
\$ 302.000,00

Valor de los impuestos
\$ 0,00

Número de referencia 1
02

Número de referencia 2
900441334

Número de referencia 3
4290

Factura de comercio
2455701247

Tu plata salió de:



Disponible

Listo

[Imprimir](#)



ARCHIVO: LRCAJA-1080294309

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1080294309
	Hash documento:	d2609d153b
	Fecha creación:	2025-08-08 07:20:29

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JUAN PAULO REVELO CUENCA Documento: 1075239920 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 483371	
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 152.204.231.11 2025-08-07 18:45:00	

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>

