


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1075252614**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	CESAR SMITH ROJAS GOMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1075252614
DIRECCIÓN	CL 78A #1A-70 URBANIZACION ALVARO LEIVA LIEVANO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	ALVARO LEIVA
CIUDAD	Neiva
DEPARTAMENTO	Huila
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
IDENTIFICACIÓN	1015433632

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	21/01/2023
FECHA INFORME	25/01/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	19 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	VILLAREAL TORRES EDWIN FABRICIO				
NUM.	561 EscrituraDe	#NOTARIA	3	FECHA	18/03/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Neiva	DEPTO		Huila	
ESCRITURA					
CEDULA	410010109000006630012000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	sin iinformacion				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
casa	200-151996

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble está localizado en la Urbanización Álvaro Leiva Lievano de la Comuna 9 Norte, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 3 y la Calle 77a como principales vías de acceso y desalojo.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 112,447,799.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 77,139,190.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE:** Si

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En descripción de cabidas y linderos, registra casa de habitación.

**NOMBRES Y FIRMAS**

**CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO**  
Perito Actuante  
C.C: 1015433632  
RAA: AVAL-1015433632

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial, AV Tradicional Tipo 3
Uso Compatible Según Norma	Residencial, AV Tradicional Tipo 2
Uso Condicionado Según Norma	Comercial, Grupo 1 - Zonal
Uso Prohibido Según Norma	industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza baja por Inundacion
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza baja por erosion
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no

Área Lote	90	Frente	6
Forma	regular	Fondo	15
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	2.5

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	acuerdo 026 del 2009
Antejardín	tendrán un ancho mínimo de 3.50 ML, s
Uso principal	Residencial, AV Tradicional Tipo 3
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	para alturas de 1 a 3 pisos mínimo 3 ML en todo el ancho del predio
Índice de ocupación	sin informacion
Índice de construcción:	sin informacion
No. De Unidades:	0

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	82

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	82
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	26633000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	82

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	82

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: Si

**Impacto Ambiental**

Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	no aplica
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 78A #1A-70 URBANIZACION ALVARO LEIVA LIEVANO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

**Comentarios de estructura**

Inmueble correspondiente a una casa usada desarrollada en un piso de altura medianera y localización interior, con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural, adecuada distribución de espacios y buena categoría de acabados interiores, el cual presenta una apropiada dotación de servicios y dependencias comunales

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	terreno	90	M2	\$392,332.30	31.40%	\$35,309,907.00
Area Construida	construccion	82	M2	\$940,706.00	68.60%	\$77,137,892.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$112,447,799.00</b>

Valor en letras

Ciento doce millones cuatrocientos cuarenta y siete mil setecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$112,447,799.00**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento 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 media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

El inmueble está localizado en la Urbanización Álvaro Leiva Lievano de la Comuna 9 Norte, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 3 y la Calle 77a como principales vías de acceso y desalojo. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble no cuenta con un área para garaje.

En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda unifamiliar. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado.

Inmueble correspondiente a una casa usada desarrollada en un piso de altura medianera y localización interior, con aptas condiciones de ventilación e iluminación natural, adecuada distribución de espacios y buena categoría de acabados interiores, el cual presenta una apropiada dotación de servicios y dependencias comunales

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados normales en buen estado de conservación, salvo algunos detalles de pintura en general.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

**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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en Calle 74 No. 1 B-Bis -16 Minuto de Dios	\$130,000,000	0.93	\$120,900,000	(+57)3165286933 (+57)3204563743	96	78	\$1,000,000	\$78,000,000
2	CALLE 77B No. 4-34 LUIS CARLOS GALAN II ETAPA	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	3104888552	72	142	\$960,000	\$136,320,000
3	casa alvaro leiva	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	314 3784760	95	74	\$960,000	\$71,040,000
Del inmueble						90	82		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,900,000	\$446,875	1.0	0.95	0.95	\$424,531
2	\$28,580,000	\$396,944	1.0	0.95	0.95	\$377,097
3	\$35,660,000	\$375,368	1.0	1	1.00	\$375,368
					PROMEDIO	\$392,332.30
					DESV. STANDAR	\$27,898.51
					COEF. VARIACION	7.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$392,332.30	AREA	90	TOTAL	\$35,309,907.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$940,706.00	AREA	82	TOTAL	\$77,137,892.00
VALOR TOTAL	\$112,447,799.00					

## Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://www.inmobiliariaburitica.com/prop?o=3580>

2.-<https://felixruillofalia.com/detalle-inmueble/?id=459-6144>

3.-<https://inmobiliariasantamariayera.com/portfolio/casa-alvaro-leiva/>



# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	82
Area construida vendible	82
Valor M2 construido	\$1,294,080
Valor reposición M2	\$106,114,560
Valor reposición presupuesto M2	\$1,294,080
Fuente	CONSTRUDATA CALI
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,164,672
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	19
Edad en % de vida útil	27.14 %
Fito y corvin %	19.23 %
Valor reposición depreciado	\$940,706
Valor adoptado depreciado	\$940,706
<b>Valor total</b>	<b>\$77,137,892</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 78A #1A-70 URBANIZACION ALVARO LEIVA LIEVANO |  
ALVARO LEIVA | Neiva | Huila

### COORDENADAS (DD)

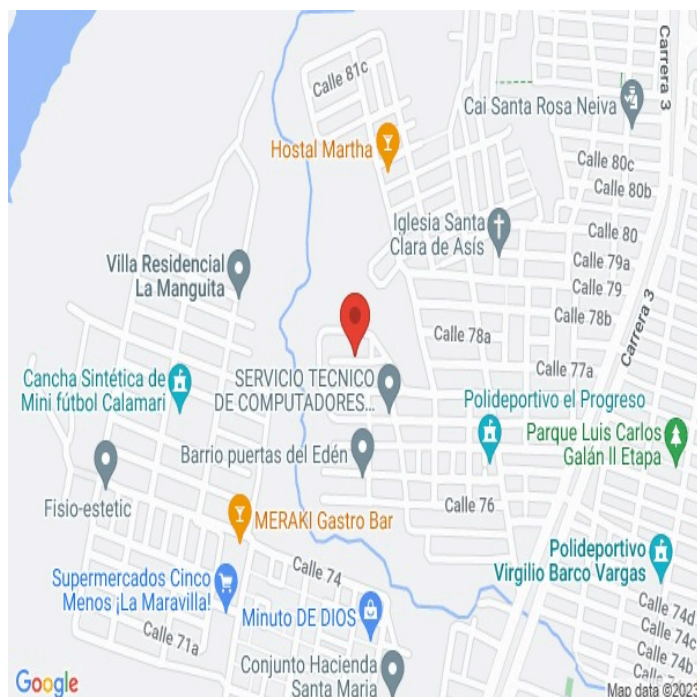
**Latitud:** 2.972138

**Longitud:** -75.292976

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 2° 58' 19.6968''

**Longitud:** 75° 17' 34.713''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



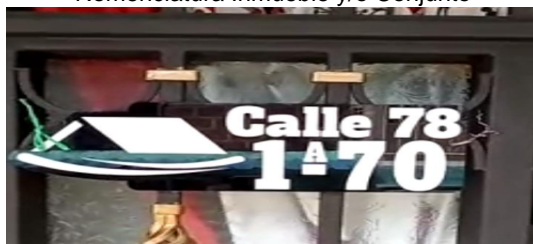
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Patio Interior



Zona de Ropas



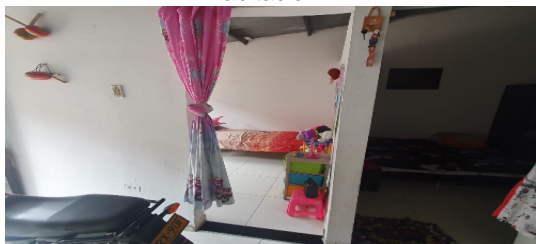
Zona de Ropas



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



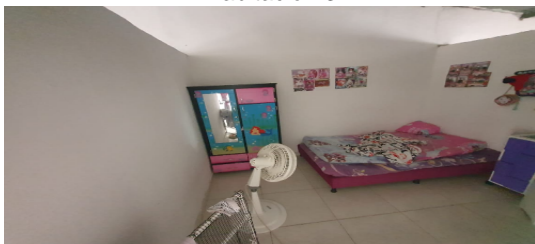
Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Social 1



Baño Social 1



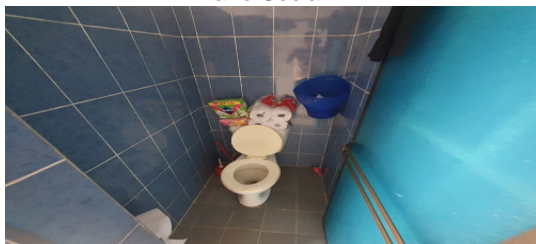
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 avaluador 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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 LRCAJA-1075252614**



PIN de Validación: a5a30a1e



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, 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-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a5a30a1e



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a5a30a1e



### 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co

## TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: a5a30a1e



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	03 Mayo 2019

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.**

**El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a5a30a1e**

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 dies (10) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pin No: 230116216470430132

Nro Matrícula: 200-151996

Página 1 TURNO: 2023-200-1-2849

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 08:21:39 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: NEIVA VEREDA: NEIVA

FECHA APERTURA: 13-08-1999 RADICACIÓN: 1999-13023 CON: ESCRITURA DE: 31-12-1998

CODIGO CATASTRAL: 41001-01-09-00-00-0663-0012-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 41001010906630012000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 4697 DE FECHA 31-12-98 EN NOTARIA 3 DE NEIVA LOTE #44 MANZANA B. CON AREA DE 90.00 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).—ALINDERADO: POR EL NORTE: COLINDA CON CALLE 78 EN LONGITUD DE 6.00 METROS LINEALES; POR EL SUR: COLINDA CON EL LOTE 60 EN LONGITUD DE 6.00 METROS LINEALES; POR EL ORIENTE: COLINDA CON EL LOTE 45 EN LONGITUD DE 15.00 METROS LINEALES; POR EL OCCIDENTE: COLINDA CON EL LOTE 43 EN LONGITUD DE 15.00 METROS LINEALES.—DESCRIPCIÓN MEJORAS: CASA DE HABITACIÓN CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 82.00 M2 DESCRITA COMO CONSTA EN LA ESCRITURA 561 DEL 18/03/2019 NOTARIA TERCERA 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:**

COMITE DE VIVIENDA ALVARO LEIVA LIEVANO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A BERTHA BORRERO DE VALENZUELA, SEGUN ESCRITURA #1130 DEL 16 DE OCTUBRE DE 1996 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0127014.—ESTE LOTE HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #1130 DEL 16 DE OCTUBRE DE 1996 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0127014; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #3865 DEL 02 DE OCTUBRE DE 1996 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 10 DE OCTUBRE DE 1996 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0125812; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #739 DEL 28 DE AGOSTO DE 1995 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 12 DE SEPTIEMBRE DE 1995 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0118245; HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #292 DEL 17 DE ABRIL DE 1.995 NOTARIA 5. DE NEIVA, REGISTRADA EL 28 DE ABRIL DE 1.995 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0115056; Y HACE PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURA #673 DEL 30 DE ABRIL DE 1.979 NOTARIA PRIMERA DE NEIVA, REGISTRADA EL 10 DE MAYO DE 1.979 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0016846, POR BERTHA BORRERO VIUDA DE VALENZUELA DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION, ASI: PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE SIMON BORRERO, QUE SIGUIO CURSO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIGANTE Y OBRA PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA DEL CIRCUITO DE GARZON, POR ESCRITURA NO.214 DE 13 DE MARZO DE 1.946, SEGUN HIJUELA REGISTRADA JUNTO CON LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION EL 17 DE JULIO DE 1.945, EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, TOMO 20., PAGINAS 128 Y 133, PARTIDAS NOS.368 Y 369, RESPECTIVAMENTE; Y PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE SINFOROSA SOLANO VDA. DE BORRERO, QUE SIGUIO CURSO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIGANTE Y OBRA PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA DEL CIRCUITO DE GARZON POR ESCRITURA NO.271 DE 31 DE MARZO DE 1.949, SEGUN HIJUELA REGISTRADA JUNTO CON LA SENTENCIA APROBATORIA DE LA PARTICION EL 18 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, TOMO 10., PAGINA 27, PARTIDA NO.46.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LOTE 44 MANZANA B

2) CALLE 78A #1A-70

3) CALLE 78 # 1A - 70 URBANIZACIÓN ALVARO LEYVA LIEVANO



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

**Certificado generado con el Pin No: 230116216470430132**

**Nro Matrícula: 200-151996**

Pagina 2 TURNO: 2023-200-1-2849

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 08:21:39 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

200 - 127014

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1999 Radicación: 1999-13023**

Doc: ESCRITURA 4697 DEL 31-12-1998 NOTARIA 3 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

**A: COMITE DE VIVIENDA ALVARO LEYVA LIEVANO**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-02-2004 Radicación: 2004-2289**

Doc: ESCRITURA 307 DEL 13-02-2004 NOTARIA 5 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$1,000,000

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: COMITE DE VIVIENDA ALVARO LEYVA LIEVANO**

**A: GUALY DE MUÑOZ GRACIELA**

CC# 26520654 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-04-2005 Radicación: 2005-4518**

Doc: ESCRITURA 511 DEL 14-03-2005 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$3,500,000

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: GUALY DE MUÑOZ GRACIELA**

CC# 26520654

**A: VILLARREAL SANCHEZ SIXTO ALFONSO**

CC# 12115992 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-04-2016 Radicación: 2016-200-6-7112**

Doc: ESCRITURA 877 DEL 21-04-2016 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: VILLARREAL SANCHEZ SIXTO ALFONSO**

CC# 12115992 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-04-2016 Radicación: 2016-200-6-7112**

Doc: ESCRITURA 877 DEL 21-04-2016 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$22,305,000

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: VILLARREAL SANCHEZ SIXTO ALFONSO**

CC# 12115992



Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-2005-070 Fecha: 10-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 230116216470430132

Nro Matrícula: 200-151996

Pagina 4 TURNO: 2023-200-1-2849

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 08:21:39 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-200-1-2849

FECHA: 16-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JOHANNA FIERRO RIVERA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública



RESOLUCION No. 10/20-085  
DE ABRIL 17 DE 2001

**PROYECTO DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCION DENOMINADO "ALVARO LEYVA LIEVANO"**

El Curador Urbano Segundo de Neiva, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 09 de 1.989 y 388 de 1.997 y el Decreto 1052 de 1.998, y

**CONSIDERANDO**

Que el señor **EFRAIN MOSQUERA** identificado con la Cédula de Ciudadanía número **12.118.167**, actuando en nombre y representación legal del **COMITÉ DE VIVIENDA ALVARO LEYVA LIEVANO** con NIT. **800.255.565-6** mediante radicación No. **10-010041** de **Marzo 7 de 2001**, presentó los documentos exigidos para obtener la aprobación de urbanismo y de construcción del proyecto denominado **ALVARO LEYVA LIEVANO** y la expedición de las correspondientes licencias

Que mediante Resolución No. 028 de Febrero 27 de 1998, la Curaduría Urbana Primera de Neiva, concedió licencia de urbanismo y construcción para el proyecto "ALVARO LEYVA LIEVANO", la cual fue prorrogada por Resolución No. 036 de Marzo 13 de 2000 expedida por la misma Curaduría.

Que si bien el Acuerdo 16 de 2000 establece que el área donde se ubica el proyecto, es parque para la ciudad (A.P.C.2), es procedente aplicar la norma urbanística vigente en el momento de aprobación del proyecto, teniendo en cuenta que ha transcurrido un mes calendario desde el vencimiento de la licencia, que el proyecto originalmente aprobado no ha sido modificado y que las obras de urbanismo están ejecutadas en un 30%, todo conforme a lo establecido por el art. 25 del Decreto 1052 de 1998.

**QUE EL PROYECTO URBANISTICO GENERAL "ALVARO LEYVA LIEVANO" CUENTA CON ÁREA BRUTA DE 19.057,00 MTS2 Y SE DESARROLLA ASÍ:**

**CON 3.920.15 MTS2 DE AFECTACIONES EL ÁREA NETA URBANIZABLE ES DE 15.136.85 MTS2 Y 6.660.00 MTS2 EQUIVALEN AL AREA UTIL, DISTRIBUIDA EN SETENTA Y CUATRO (74) LOTES DE 90.00 MTS2 PARA VIVIENDA TIPO UNIFAMILIAR DE UN (1) PISO CON AREA CONSTRUIDA DE 66.90 MTS2 CADA UNA, LAS CUALES CORRESPONDEN A LA MANZANA "A" (32 UNDS); MANZANA "B" (32 UNDS); MANZANA "C" (10 UNDS). LAS AREAS DE CESION T.A. CON 4.317.86 MTS2 EQUIVALEN AL 28,52% DEL AREA NETA URBANIZABLE.**

Que mediante Resolución No. 673 de Octubre 27 de 1997, la CAM concedió Licencia Ambiental al proyecto urbanístico.

Que la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, cumpliendo con el procedimiento legal establecido en el Art. 17 del decreto 1052/98 y demás normas concordantes, comunicó esta solicitud a los vecinos colindantes del predio objeto de licencia de urbanismo y construcción.

Que NO se presentaron objeciones al proyecto

Que este Despacho considera que el proyecto en referencia cumple con las disposiciones urbanísticas y estructurales vigentes, razón por la cual procede a impartirle aprobación y a ordenar la expedición de la licencia de urbanismo y construcción una vez se cumpla con la presentación de la licencia ambiental, se cancelen los impuestos ordenados por el Municipio de Neiva, se cancelen las expensas ordenadas por el Decreto 1052 de 1998 y en general se cumplan las disposiciones establecidas en las normas vigentes, las cuales serán señaladas en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Por lo expuesto anteriormente

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: APROBAR AL COMITÉ DE VIVIENDA ALVARO LEYVA LIEVANO** con NIT. **800.255.565-6** representado legalmente por **EFRAIN MOSQUERA** identificado con la Cédula de Ciudadanía número **12.118.167**; **EL PROYECTO URBANISTICO GENERAL "ALVARO LEYVA LIEVANO" QUE SE DESARROLLA ASÍ:**

AREA BRUTA:	19.057.00 MTS2
AREA AFECTACIONES:	3.920.15 MTS2
AREA NETA URBANIZABLE:	15.136.85 MTS2
AREA CESION T.A. (28,52% A.N.U):	4.317.86 MTS2
AREA VIAS LOCALES:	4.158.99 MTS2
AREA UTIL:	6.660.00 MTS2





**MANZANAS A,B,C: SETENTA Y CUATRO (74) VIVIENDAS**

Predio ubicado en las **CALLES 77 A Y 78 A CON CARRERA 1B HASTA 1D** de la Urbanización **ALVARO LEYVA LIEVANO** de esta ciudad en un área útil urbanizable de 6.660.00 M<sup>2</sup> y un área de construcción de 4.950.60 M<sup>2</sup>.  
Lote de terreno distinguido con matrícula inmobiliaria número 200-127014 y cédula catastral número 0-00080-0008-000.

**ARTICULO SEGUNDO:** El proyecto aprobado con esta resolución deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

**PARA LICENCIA**

Actividad: **A. PARQUE DE CIUDAD (A.P.C.2)**  
Uso del suelo: **VIVIENDA**  
Estrato: **DOS (2)**  
Densidad: **48.89 VIV/Ha** RANGO: **1**

**PARAGRAFO 1:** Igualmente debe cumplir con las especificaciones presentadas en los planos y documentos que fueron aprobados con base en las normas establecidas en el Acuerdo 030 de 1991, el Decreto Municipal 080 de 1991, las Leyes 09 de 1989, 99 de 1983, 388 de 1997 y 400 de 1997 y Decreto ley 33 de 1998 **ESPECIALMENTE ARTS. 78 HASTA 131 DEL ACUERDO 030 DE 1991.**

**PARAGRAFO 2:** Reglamentación para vivienda unifamiliar de la Urbanización **ALVARO LEYVA LIEVANO**

1. **USOS COMPLEMENTARIOS:** \* Comercio tipo A grupo I, \* recreacionales grupo I, \* institucionales; e) **COMPATIBLES:** \* industria grupo I, \* comercio tipo B.
2. **ALTURAS PERMITIDAS:** Para vivienda unifamiliar de 1 a 3 pisos.
3. **AISLAMIENTO POSTERIOR:** Para unifamiliares será de 3.00 mts a todo lo ancho del lote a partir del segundo piso, y en los predios esquineros será lateral con el lado menor de 3.00 mts y área mínima de 9.00 mts.
4. **CERRAMIENTO:** Por línea de antejardín con 80% de transparencia y altura máxima de 1.80 mts.
5. **ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES:** mínimo un cupo por cada 10 viviendas (al interior del predio).
6. **LAS AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES** solicitadas por los propietarios de los lotes, deben efectuarse de acuerdo a los planos generales aprobados a la urbanización.
7. Para todos los fines legales, las áreas o zonas destinadas a uso público estarán siempre afectadas a este fin específico, con el solo señalamiento que de ellas se hace en los planos del proyecto general de la urbanización.

Los planos de todos los servicios públicos (Acueducto alcantarillado, eléctricos, telefonía y gas) deberán ser aprobados por las entidades competentes antes del inicio de las obras.

**ARTICULO TERCERO:** ORDENAR la expedición de la Licencia de Urbanismo y Construcción del proyecto denominado **ALVARO LEYVA LIEVANO** una vez se cumpla con los requisitos señalados a continuación 1- Cancelación de los impuestos, tasas y contribuciones exigidos por el Municipio de Neiva 2- Presentación de póliza de cumplimiento y estabilidad para las obras de urbanismo exigidas por el Municipio de Neiva 3- Presentación de la copia del plano urbanístico aprobado en papel de seguridad de 100 micrones 4- Reducciones en acetato de los planos urbanístico a escala 1:5000 y 1:10000 con el respectivo medio magnético 5- Cancelación de las expensas al Curador Urbano Segundo de Neiva de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1052 de 1998.

**ARTICULO CUARTO:** Para la iniciación de las obras deberá obtenerse la respectiva Licencia Ambiental conforme a lo establecido por el Decreto Nacional 1753 de 1994 y las disposiciones de la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, así como cumplir con el Decreto 193 de 1994 de protección al ciudadano y al medio ambiente.

**ARTICULO QUINTO:** Igualmente debe obtenerse la aprobación de los cálculos, diseños y planos de las redes de acueducto y alcantarillado, redes eléctricas, redes de gas y redes telefónicas por parte de cada una de las entidades competentes; solicitar de ser necesario las actas y cumplir con los procesos respectivos ante estas entidades.

**ARTICULO SEXTO:** Según Art. 24 del Decreto 1052 de Junio de 1998, "Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de **TREINTA Y SEIS (36)** meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria."

**ARTICULO SEPTIMO:** Las características del proyecto son las determinadas en el Art. 2 del presente acto administrativo así como las estipuladas en los planos aprobados por esta entidad; cualquier modificación al proyecto objeto de la presente licencia debe ser sometido al estudio y aprobación de esta entidad.

**PARAGRAFO:** El titular de la licencia DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN está obligado a instalar una valla con dimensiones mínimas de 2 x 1 mts a fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 27 del decreto 1052/98.

**ARTICULO OCTAVO:** Se debe dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley 14/75 y Decretos reglamentarios.

**ARTICULO NOVENO:** Las obras deberán ser ejecutadas de tal forma que garanticen tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

**ARTICULO DECIMO:** Según lo dispuesto por el Art. 20 del Decreto 1052 de 1998, el titular debe cumplir con las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

1. Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sísmo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.
2. Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sísmo resistente vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.
3. Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.





# República de Colombia

Pag. 3



Aa057998990

1.970 y Ley 1579 de 2012

**QUINTO.-** Que manifiesta que para los efectos de liquidación de derechos notariales y de la Oficina de Registro, se fija como avalúo de dichas mejoras, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00) MONEDA CORRIENTE.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** El (la) (los) otorgante (s) manifiesta (n) bajo la gravedad del juramento: -----

1) Que el precio incluido en la presente escritura de **declaración y/o reconocimiento de la construcción** es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. -----

2) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma (Art. 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 53 de la Ley 1943 del 28 de Diciembre de 2018). -----

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** El Notario deja constancia que al (la) (los) otorgante (s) se le (s) advirtió sobre el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, y que conocen sus consecuencias. -----

**SEXTO.-** Que la casa de habitación de un piso, anteriormente descrita se construyó en vigencia de la Resolución No. 10/20-085 del 17 de Abril de 2001, expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, la cual se protocoliza junto con la Notificación Personal y Constancia de Ejecutoria. -----

**SEPTIMO.-** Se deja constancia que se realizó la confirmación de la Resolución No. 10/20-085 del 17 de Abril de 2001, expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, según consta en documento que se anexa para su protocolización. -----

## SECCIÓN SEGUNDA

### COMPRAVENTA

Comparece nuevamente: **MARÍA DEL CARMEN TORRES MEJÍA**, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Neiva, identificada con cédula de ciudadanía número **36.162.952 expedida en Neiva – Huila**, de estado civil **SOLTERA CON UNIÓN MARITAL DE HECHO** y manifestó: -----

**PRIMERO.-** Que por el presente público instrumento, transfiere (n) a **TITULO**

0568664547

República de Colombia



LIBARDO ALVAREZ SADOVAL  
NOTARIO TERCERO  
NEIVA



**DE VENTA** a favor de **EDWIN FABRICIO VILLARREAL TORRES**, el derecho de dominio y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble: -----

Un lote de terreno, ubicado en la **ciudad de Neiva, Departamento del Huila**, el cual tiene una extensión de **90.00 metros cuadrados**, que corresponde al lote número **44 de la manzana "B"** de la **URBANIZACIÓN "ALVARO LEYVA LIEVANO"**, junto con la **casa de habitación de un piso**, distinguida en la nomenclatura con el número **1A-70 de la calle 78**, la cual tiene una área construida de **82.00 M2**, de construcción en ladrillo tolete, cubierta en teja de zinc, pisos en cerámica, que consta de sala-comedor, cocina, cuatro alcobas, un baño y patio de ropas donde esta el lavadero, con servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y gasoducto con sus respectivos contadores, determinado todo por los siguientes linderos: -----

**"POR EL NORTE**, colinda con la calle 78, en longitud de 6.00 metros lineales; **POR EL SUR**, colinda con el lote número 60, en longitud de 6.00 metros lineales; **POR EL ORIENTE**, colinda con el lote número 45, en longitud de 15.00 metros lineales; y **POR EL OCCIDENTE**, colinda con el lote número 43, en longitud de 15.00 metros lineales-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Este inmueble aparece inscrito en el catastro vigente bajo el número **01-09-00-00-0663-0012-0-00-00-0000** y matriculado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, al folio de matrícula inmobiliaria número **200-151996**-----

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** No obstante la extensión dada y los linderos precisados la venta se hace como cuerpo cierto.-----

**SEGUNDO.-** Que el inmueble objeto de la presente venta, lo adquirió (eron) el(la)(los) vendedor(a)(es) así:-----

**A)-** El lote de terreno por **COMPRAVENTA** efectuada a **SIXTO ALFONSO VILLARREAL SÁNCHEZ**, mediante escritura pública número **877 de fecha 21 de Abril de 2.016**, otorgada en la **Notaria Quinta del Circulo de Neiva (H)**, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria número **200-151996**-----

**Y B)** La casa de habitación por declaración de construcción que eleva a escritura





# República de Colombia

Pag. 5



pública en este mismo instrumento público.

**TERCERO.-** Que el precio de venta es la cantidad de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, el cual será cancelado por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) a EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES), en la siguiente forma:

a) **UN PRIMER PAGO:** Por valor de **TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$37.628.562.32.) MONEDA CORRIENTE**, girado por la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**, que incluye de manera global **Cesantías, Ahorros, Intereses y Compensación**, registrados en la cuenta individual del **PATRULLERO DE LA POLICÍA EDWIN FABRICIO VILLARREAL TORRES** que se encuentra (n) en la **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA**. La anterior solicitud de pago deberá cumplir con los requisitos establecidos por el efecto en la Entidad y será cancelada siempre y cuando los recursos comprometidos se encuentren acreditados en la cuenta individual del afiliado como **COMPRADOR(A)**, por lo cual este autoriza desde ya a que el valor a que hace referencia la presente clausula sea entregado a el(la)(los) vendedor(a)(es) previa disponibilidad presupuestal.

b) **UN SEGUNDO PAGO:** El saldo, es decir, la suma de **VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS (\$22.371.437.68) MONEDA CORRIENTE**, será cancelando con recursos propios.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El(la) afiliado(a) **COMPRADOR(A)** autoriza a la **CAJA**, con la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, para efectuar la distribución y compromiso con destino al pago, de los valores que por concepto de Ahorro, Cesantías, Intereses y Compensación se registren en su cuenta individual.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** El(la) afiliado(a) **COMPRADOR(A)** se comprometer a acreditar dentro de los tres (3) meses siguientes al giro de los valores de su cuenta individual, prorrogables hasta por un término igual, la destinación de dichos recursos para la compra de vivienda, esta acreditación deberá probarse mediante el aporte del certificado de libertad y tradición, en el cual conste la anotación de propiedad y

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, verificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia





la fotocopia de la escritura pública de venta con cláusula CAJA HONOR.-----

**PARAGRAFO TERCERO.-** Los otorgantes manifiestan bajo la gravedad del juramento: -----

1) Que el precio incluido en la presente escritura de **COMPRAVENTA** es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. -----

2) Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma (Art. 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 53 de la Ley 1943 del 28 de Diciembre de 2.018). -----

**PARAGRAFO CUARTO.-** El Notario deja constancia que a los otorgantes se les advirtió sobre el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 53 de la Ley 1943 de 2.018, y que conocen sus consecuencias. -----

**C U A R T O.-** Que el inmueble que vende(n), no ha sido comprometido, ni enajenado antes de ahora a ninguna otra persona, entidad o corporación y que le hizo entrega real y material del mismo al (la) (los) comprador (a) (es). -----

**Q U I N T O.-** Que el inmueble lo vende(n) con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres legales, mejoras y que además se halla libre de embargos, demandas, hipotecas, arrendamientos por escritura pública y demás gravámenes que puedan afectar su dominio, razón por la cual el (la) (los) vendedor (a) (es) saldrá(n) al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios.-----

**S E X T O.-** **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** garantiza(n) que el(la)(los) inmueble(s) que vende es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) ha(n) poseído hasta la fecha en forma regular, pacífica y pública; se encuentra(n) libre(s) de demandas civiles, embargos judiciales, pleitos pendientes, censos, hipotecas, usufructo, anticresis, arrendamientos por escritura pública, servidumbres, patrimonio inembargable de familia, condiciones resolutorias, no ha(n) sido enajenado(s) antes de ahora a ninguna otra persona, y en general sobre su dominio no pesan condiciones civiles resolutorias ni gravámenes de ninguna naturaleza. Que **el(la)(los) vendedor (a)(es)** entrega(n) el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos domiciliarios de agua, luz y alcantarillado (en caso de que exista), hasta la fecha del otorgamiento de la presente escritura. Que en todo caso saldrá(n) al saneamiento de la venta en los casos previstos por la ley y se obliga(n) a pagar





# República de Colombia

Pag. 7



Aa057998992

cualquier deuda que por los conceptos anotados se causaren hasta la fecha del otorgamiento de la presente escritura; pero no queda(n) obligado(s) al pago de tales impuestos, tasas, contribuciones, valorización, o conexión de los servicios públicos domiciliarios anotados o reajustes de estos servicios que se causen con posterioridad a la fecha indicada.

**SEPTIMO.-** Que a partir de la fecha del presente instrumento público, son de cargo del (la) (los)-comprador (a) (es), los pagos de los impuestos predial y de valorización, así como las demás tasas o contribuciones que puedan gravar el inmueble objeto de la venta.

**OCTAVO.- ORIGEN DE FONDOS.-** EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) declara (n) que el origen de los recursos con los que adquiere (n) el (los) inmueble (s) objeto de este contrato proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, los recursos que entregue (n) no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES) quedará (n) eximido (a) (s) de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta, que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) proporcione (n) a EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES) para la celebración de este negocio.

Presente(s) en este acto: **EDWIN FABRICIO VILLARREAL TORRES**, mayor de edad, vecino de Neiva, identificado con la cedula de ciudadanía número **7.722.637 expedida en Neiva (H)**, de estado civil **SOLTERO** y manifestó:

**A)-** Que **ACEPTA(N)** la presente escritura, la venta que se hace y las demás estipulaciones en ella contenidas, por estar todo de acuerdo con lo convenido;

**Y B)-** Que ha(n) recibido materialmente y a su entera satisfacción el inmueble objeto de la compraventa;

## **INDAGACIÓN LEY 258 DE 1.996**

Indagada **LA PARTE VENDEDORA** por el suscrito Notario, manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que es **SOLTERA CON UNIÓN MARITAL DE HECHO** y





que el bien inmueble que transfiere(n) no se encuentra afectado a vivienda familiar. Indagada **LA PARTE COMPRADORA**: Que para los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, modificada por la Ley 854 de Noviembre 25 de 2003, manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que es **SOLTERO** y no tiene unión marital de hecho con persona alguna, razón por la cual el inmueble **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**.

El Notario advirtió a los contratantes que la ley establece que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

**A N E X O S:** Se agregan para su protocolización los siguientes documentos:

I.- Certificado de paz y salvo predial No. 359056 con el tesoro municipal del (los) predio (s) inscrito (s) en el catastro vigente bajo el (los) numero (s) **01-09-00-00-0663-0012-0-00-00-0000**, expedido (s) por la Secretaría de Hacienda Municipal de Neiva- Huila, el 14 de Marzo de 2.019 con vigencia al 31 de Diciembre de 2.019 en el (los) cual (es) consta que el (los) referido (s) inmueble (s) esta (n) avaluado (s) en la (s) suma (s) de **\$24.373.000.00**.

II.- Certificado de paz y salvo de valorización No. 359057

III.- Fotocopia (s) de la (s) cedula (s) de ciudadanía del (los) otorgante (s)

IV.- Resolución No. 10/20-085 del 17 de Abril de 2.001, expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Neiva, junto con la Notificación Personal y Constancia de Ejecutoria.

V.- Documento de confirmación licencia(s)

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar modificar o corregir lo que les pareciere, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, esto debe ser corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragado por los mismos. (Artículo 35 Decreto Ley





# República de Colombia

Pag. 9



Aa057998998

960 de 1.970).

Los comparecientes manifiestan que se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaria para el otorgamiento de esta escritura

EL (LOS) COMPARECIENTE (S) HACE (N) CONSTAR QUE: 1.- HA (N) VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU (S) NOMBRE (S), APELLIDOS (S), NUMERO (S) CORRECTO (S) DE SU DOCUMENTO (S) DE IDENTIFICACIÓN Y APRUEBA (N) ESTE INSTRUMENTO SIN RESERVA ALGUNA, EN LA FORMA COMO QUEDO REDACTADO. 2.- LAS DECLARACIONES CONSIGNADAS EN ESTE INSTRUMENTO CORRESPONDEN A LA VERDAD Y EL (LOS) OTORGANTE (S) LO APRUEBA (N) TOTALMENTE SIN RESERVA ALGUNA, EN CONSECUENCIA ASUME (N) LA RESPONSABILIDAD POR CUALQUIER INEXACTITUD. 3.- CONOCE (N) LA LEY Y SABE (N) QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DEL (LOS) OTORGANTE (S), NI DE LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE ESTE INSTRUMENTO.

LEÍDO el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de las formalidades legales de su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva, dentro de los dos (2) meses que señala la ley, en los términos y para los efectos legales; lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con el suscrito Notario, quien lo autoriza. Se utilizaron las hojas de papel notarial números Aa057998989, Aa057998990, Aa057998991 Aa057998992, Aa057998998

DERECHOS NOTARIALES \$199.689.- \$34.689.-  
IVA \$64.710.- RETENCION \$600.000.-

SUPER \$ 9.300.--- y FONDO \$ 9.300.---

RESOLUCIÓN NUMERO 0691 DEL 24 DE ENERO DE 2019 MODIFICADA SEGÚN RESOLUCIÓN No. 1002 DEL 31 DE ENERO DE 2019

Los otorgantes imprimen la huella dactilar del índice derecho.

Constancia sobre identificación de los comparecientes: Se hace constar que los





otorgantes se identificaron con los documentos que se citan. \_\_\_\_\_

CAROLINA/OSCONMILITAR

EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES),

*Maria del Carmen Torres Mejia*

MARIA DEL CARMEN TORRES MEJIA

C.C. No. 36.162.952 Neiva

DIRECCION: Calle 45 no 4-73 Villa Alejandra Neiva

TELEFONO: 8761707

ACTIVIDAD ECONOMICA: Hogar.

EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES),

*Edwin Fabricio Villarreal Torres*

EDWIN FABRICIO VILLARREAL TORRES

C.C. No. 77 22 637

DIRECCION: Calle 45 # 24-73 Villa ALEJANDRA NEIVA

TELEFONO: 310 36 66 803

ACTIVIDAD ECONOMICA: POLICIA

EL NOTARIO,



LIBARDO ALVAREZ SANDOVAL

NOTARIO TERCERO DEL CÍRCULO DE NEIVA