



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032425200

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SERGIO ALFONSO ALVIRA HERNANDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1032425200
DIRECCIÓN	K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Centro
CIUDAD	Ataco
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO
IDENTIFICACIÓN	1018458776

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	01/02/2024
FECHA INFORME	09/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Servicios

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGIE PAOLA ORTIZ MONTES				
NUM.	123 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	18/12/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Rioblanco	DEPTO		Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA	730670101000000280006000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
355-35506	CASA - NPH

OBSERVACIONES GENERALES

La vía frente al inmueble se encuentra en buen estado de conservación; sin embargo, dentro de la cabecera municipal se observan algunas vías carretables en estado regular y bueno de conservación. También cabe resaltar que la vía de ingreso al municipio se encuentra pavimentada en asfalto, con algunos tramos en buen estado y otros en regular estado de conservación. La casa cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas). Los contadores de energía y gas están instalados y funcionales. Las casas del sector no cuentan con contador de agua; sin embargo, tienen el servicio de agua suministrado por el municipio, además de contar con un aljibe en el predio.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	2	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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 200,260,710

VALOR ASEGURABLE \$ COP 200,260,710

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Debe registrar la construcción, ya que está incumpliendo la norma actual municipal al estar construida 100% de su terreno, legalizando dicha construcción. Para efectos del presente informe, se liquida el área construida permitida por consulta de norma, y es susceptible a cambios una vez aporte dicho reconocimiento.

NOMBRES Y FIRMAS

JONATHAN ROA ROBAYO
Perito Actuante
C.C: 1018458776
RAA: AVAL-1018458776

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Uso Múltiple
Uso Compatible Según Norma	actividades económicas como droguerías, restaurantes, hoteles, panaderías, cacharrerías y uso residencial.
Uso Condicionado Según Norma	S/I
Uso Prohibido Según Norma	S/I
Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	410	Frente	15.5
Forma	Rectangular	Fondo	26.5
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO No. 13 DE 2003
Antejardín	N/A
Uso principal	Uso Múltiple
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	125M2
Índice de construcción:	380M2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	410
AREA CONSTRUIDA	M2	s/i

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	413
AREA CONSTRUIDA	M2	230
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	34.769.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	411
AREA PISO 1	M2	411

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	410
AREA PISO 1	M2	125

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	NO	NO
Alcantarillado	NO	NO
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	superficie del lote	410	M2	\$86,106.00	17.63%	\$35,303,460.00
Area Construida	Casa	125	M2	\$1,319,658.00	82.37%	\$164,957,250.00
TOTALES					100%	\$200,260,710

Valor en letras

Doscientos millones doscientos sesenta mil setecientos diez Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$200,260,710****OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

15

Perspectivas de valoración:

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

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 baja, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

Casas similares al bien objeto de avalúo, algunas de ellas con locales comerciales.

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: 410 m² aproximados, válidos por norma: 125 m², existe una diferencia de 285 m² los cuales corresponden aproximadamente 285'000.000. PARA UN TOTAL DE 485'000.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: Garaje integrado a la casa con capacidad para aproximadamente cuatro vehículos.

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad residencial agradable, donde también se encuentran locales comerciales de bajo impacto. En el área, se pueden observar tanto vías pavimentadas en asfalto como vías carretables.

Estructura: La parte posterior, donde se encuentra la sala y el garaje (ver plano), está cubierta por una estructura metálica con pisos de cerámica y paredes pintadas. En esta área, hay una cocina, la cual tiene una antigüedad de 3 años. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. Dada la situación en la que el predio se encuentra construido al 100% de su índice de ocupación, lo cual supera significativamente el límite permitido por la normativa, se hace necesario justificar la valoración de solamente un área de 125 m². Esta decisión se fundamenta en el hecho de que, debido al exceso de construcción en relación con las regulaciones urbanísticas, una parte considerable de la propiedad no cumple con las disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, no puede ser considerada en su totalidad para efectos de valoración. En consecuencia, se opta por evaluar únicamente el área que se ajusta al porcentaje permitido por la normativa, que en este caso es de 125 m², como una medida acorde con las regulaciones urbanísticas y legales aplicables.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Los acabados de la casa en general se observan en buen estado de conservación. Los pisos son de cerámica, las paredes están pintadas y enchapadas, el techo está pintado y cuenta con láminas de icopor y PVC. Además, hay puertas metálicas, puertas de madera y la ventanería es de aluminio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación

acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Campo Alegre	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3133768840	400	130	\$600,000	\$78,000,000
2	Coyaima	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3214455010	275	195	\$1,000,000	\$195,000,000
3	Saldaña - Purificacion	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3132539217	365	130	\$1,000,000	\$130,000,000
4	Saldaña - Purificacion	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3132539217	375	140	\$1,000,000	\$140,000,000
Del inmueble						410	125		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,000,000	\$90,000	1.0	1.0	1.00	\$90,000
2	\$23,500,000	\$85,455	1.0	1.0	1.00	\$85,455
3	\$31,500,000	\$86,301	1.0	1.0	1.00	\$86,301
4	\$31,000,000	\$82,667	1.0	1.0	1.00	\$82,667
					PROMEDIO	\$86,105.65
					DESV. STANDAR	\$3,025.16
					COEF. VARIACION	3.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$86,106.00	AREA	410	TOTAL	\$35,303,460.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	125	TOTAL	\$162,500,000.00
VALOR TOTAL	\$197,803,460.00					

Observaciones:

Enlaces:

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/saldana/purificacion/7845582>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/saldana/purificacion/7845575>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	410
Area construida vendible	125
Valor M2 construido	\$2,001,605
Valor reposición M2	\$250,200,625
Valor reposición presupuesto M2	\$2,001,605
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,001,605
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,319,658
Valor adoptado depreciado	\$1,319,658
Valor total	\$164,957,250

Observaciones: Dada la situación en la que el predio se encuentra construido al 100% de su índice de ocupación, lo cual supera significativamente el límite permitido por la normativa, se hace necesario justificar la valoración de solamente un área de 125 m². Esta decisión se fundamenta en el hecho de que, debido al exceso de construcción en relación con las regulaciones urbanísticas, una parte considerable de la propiedad no cumple con las disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, no puede ser considerada en su totalidad para efectos de valoración. En consecuencia, se opta por evaluar únicamente el área que se ajusta al porcentaje permitido por la normativa, que en este caso es de 125 m², como una medida acorde con las regulaciones urbanísticas y legales aplicables.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA | Centro |
Ataco | Tolima



COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.5921973121828064

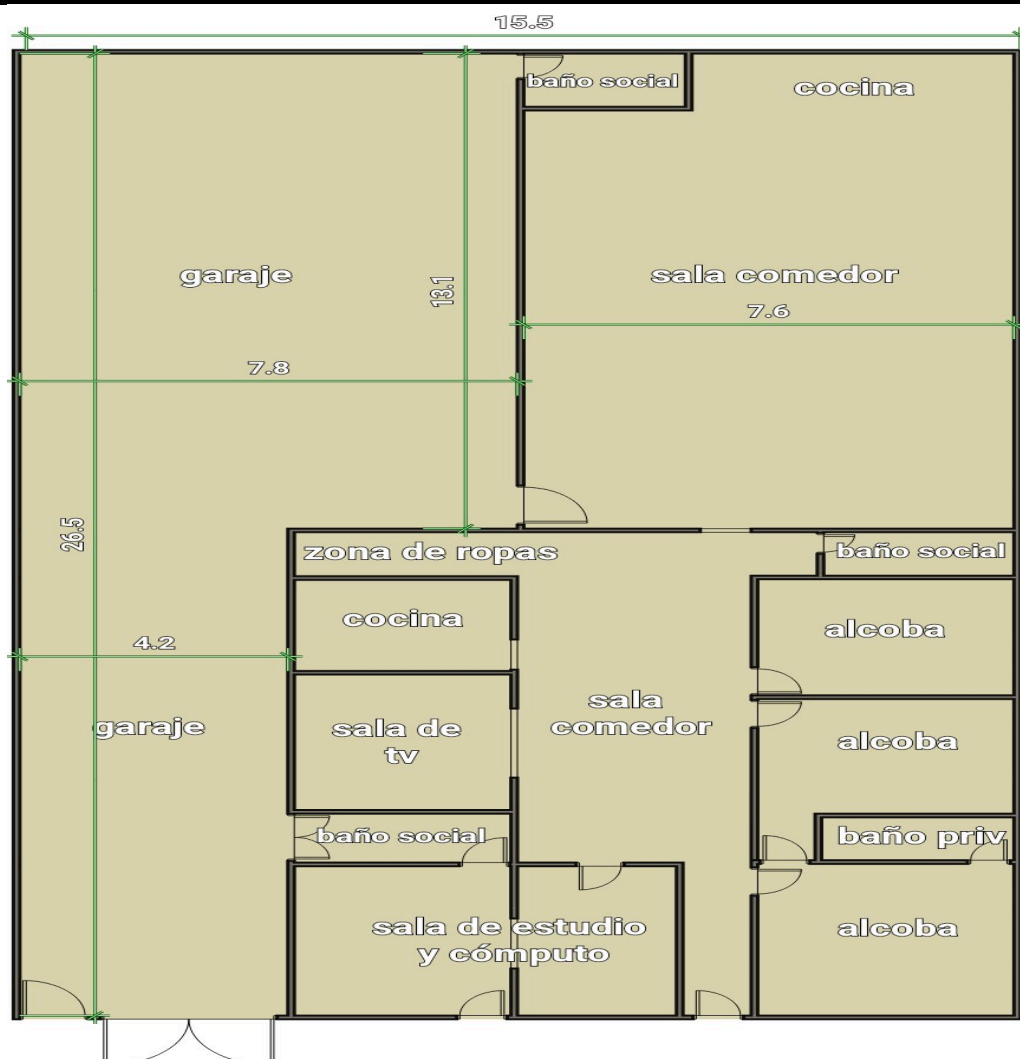
Longitud: -75.38177231685592

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 35' 31.9092''

Longitud: 75° 22' 54.3786''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



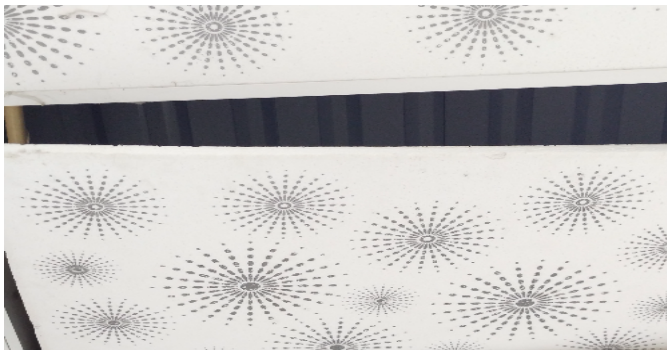
Baño Social 3



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Garaje



Garaje



Aljibe



Sala comedor - Posterior



Sala comedor - Posterior



Cocina - Posterior



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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, 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 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-1032425200



PIN de Validación: b0e70ace

<https://www.raa.org.co>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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0e70ace



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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0e70ace



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0e70ace



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **JONATHAN ROA ROBAYO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018458776

El(la) señor(a) **JONATHAN ROA ROBAYO** 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

b0e70ace

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 4 de 5



PIN de Validación: b0e70ace



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1032425200 M.I.: 355-35506



Banco Agrario de Colombia

NIT. 800.037.800-8

10/02/2024 09:09:45 Cajero: aquilano

Oficina: 6649 - ATACO

Terminal: B3310LBLC066 Operación: 477737866

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor: \$22.200.00

Costo de la transacción: \$0.00

IVA del Costo: \$0.00

SMF del Costo: \$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 17415 SERVICIOS PUBLICOS MUNICIP

Ref 1: 000647070169

Ref 2:

Ref 3:

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de



**MUNICIPIO
de ATACO**
NIT. 800.100.049-1

OFICINA *de*
SERVICIOS PÚBLICOS



**EL SUSCRITO JEFE DE LA OFICINA DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL
MUNICIPIO DE ATACO TOLIMA**

HACE CONSTAR

Qué la Señora **ANGIE PAOLA ORTIZ MONTES**, identificada con C.C No. 1.110.569.672, se encuentra inscrita como usuaria en el programa Pradma de la Oficina de Servicios Públicos, mediante código de suscriptor 0105-7300-0000, y con dirección Kra 6 No. 6-52.

Según la base de datos este suscriptor se encuentra a paz y salvo con la factura de servicios públicos.

Dada en Ataco Tolima a los siete (10) días del mes de febrero de 2024


VALERIO CASTRO CESPEDES



Ataco - Tolima
Calle 8 No. 4-07
serviciospublicos@ataco-tolima.gov.co
Cel. 317 429 1001



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

Certificado generado con el Pin No: 240112939487589523

Nro Matrícula: 355-35506

Pagina 1 TURNO: 2024-355-1-515

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 10:50:09 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: 355 - CHAPARRAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: ATACO VEREDA: ATACO

FECHA APERTURA: 26-06-1996 RADICACIÓN: 2007 CON: SIN INFORMACION DE: 21-06-1996

CODIGO CATASTRAL: 730670101000000280006000000000 COD CATASTRAL ANT: 73067010100280006000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO Y CASA, UBICADO EN EL AREA URBANA DE EL MUNICIPIO DE ATACO. EXTENSION DE 410 M2. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN COSNTATADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 792 DE JUNIO 21/96. NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL, (ART. 11 DCTO 1711.84)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR EL MUNICIPIO DE ATACO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL JUICIO DE PERTENENCIA, POR SENTENCIA DE OCT.16/68 JUZ. C. MPAL DE ATACO, REGISTRADA EN NOV.19/68 LIBRO 1. TOMO 4. FOLIO 121 PARTIDA 826 PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA 1538 DE NOV.25/68 NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EN MARZO 11/69 LIBRO 2. TOMO 1. FOLIO 219 PARTIDA 832 Y POR ESCRITURA 337 DE AGOSTO 14/62 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN AGOSTO 17/62 LIBRO 2. TOMO 1. FOLIO 470 PARTIDA 471.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 6 # 6 - 40 LT DE TERRENO Y CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

355 - 4719

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-06-1996 Radicación: 1996-355-6-2007

Doc: ESCRITURA 792 DEL 21-06-1996 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$145,140

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE ATACO

A: MONTES POLANIA MARILYN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-06-1996 Radicación: S.N

Doc: ESCRITURA 792 DEL 21-06-1996 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR



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

Certificado generado con el Pin No: 240112939487589523

Nro Matrícula: 355-35506

Pagina 2 TURNO: 2024-355-1-515

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 10:50:09 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

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

DE: NOTARIA

A: MONTES POLANIA MARILYN

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-09-1996 Radicación: 1996-355-6-3349

Doc: ESCRITURA 1483 DEL 23-09-1996 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA (VALOR DEL ACTO INDETERMINADO)

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

DE: MONTES OSPINA MARILYN

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-11-1998 Radicación: 1998-355-6-3821

Doc: ESCRITURA 1433 DEL 18-11-1998 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$14,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: MONTES POLANIA MARYLIN

CC# 28612474 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-04-1999 Radicación: 1999-355-6-901

Doc: ESCRITURA 180 DEL 17-03-1999 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$7,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR. PAGARON POR IMPUESTO DE REGISTRO \$124.580/OO SEGUN RECIBO DE CAJA 20101 DE MARZO 26 DE 1999

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

DE: MONTES POLANIA MARYLIN

CC# 28612474

A: POLANIA AMPARO

CC# 28612583 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-04-1999 Radicación: 1999-355-6-902

Doc: ESCRITURA 272 DEL 14-04-1999 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 904 ADICION ESCRITURA A LA 180/99 EN CUANTO A RATIFICAR LA COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ SAENZ ORLANDO

CC# 19219694

A: POLANIA AMPARO

CC# 28612583 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-05-1999 Radicación: 1999-355-6-1135

Doc: ESCRITURA 403 DEL 18-05-1999 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 904 ADICION ESCRITURA 180//99,EN EL SENTIDO DE INCLUIR CLAUSULAS ESPECIALES (PAGARON POR IMPUESTO DE



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

Certificado generado con el Pin No: 240112939487589523

Nro Matrícula: 355-35506

Pagina 3 TURNO: 2024-355-1-515

Impreso el 12 de Enero de 2024 a las 10:50:09 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

REGISTRO \$31.550+= RECIBO 20363 DE MAYO 18/99)

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

DE: MONTES POLANIA MARYLIN

CC# 28612474

DE: ORTIZ SAENZ ORLANDO

CC# 19219694

A: POLANIA AMPARO

CC# 28612583

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-11-2005 Radicación: 2005-355-6-3442

Doc: ESCRITURA 106 DEL 01-09-2005 NOTARIA DE ATACO

VALOR ACTO: \$23,100,000

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: POLANIA AMPARO

CC# 28612583

A: MONTES POLANIA MARYLIN

CC# 28612474 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-02-2016 Radicación: 2016-355-6-381

Doc: ESCRITURA 002 DEL 04-02-2016 NOTARIA UNICA DE RIOBLANCO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR-

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

DE: MONTES POLANIA MARYLIN

CC# 28612474

DE: ORTIZ SAENZ ORLANDO

CC# 19219694

A: MONTES POLANIA MARYLIN

CC# 28612474

A: ORTIZ SAENZ ORLANDO

CC# 19219694

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-02-2016 Radicación: 2016-355-6-382

Doc: ESCRITURA 123 DEL 18-12-2014 NOTARIA UNICA DE RIOBLANCO

VALOR ACTO: \$26,500,000

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: MONTES POLANIA MARYLIN

CC# 28612474

A: ORTIZ MONTES ANGIE PAOLA

CC# 1110569672 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: 2011-355-3-3

Fecha: 23-01-2011

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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2014-355-3-11

Fecha: 05-06-2014

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