



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032425200

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	SERGIO ALFONSO ALVIRA HERNANDEZ			FECHA VISITA	01/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1032425200			FECHA INFORME	09/02/2024
DIRECCIÓN	K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	Centro			REMODELADO	
CIUDAD	Ataco			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Tolima			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JONATHAN ROA ROBAYO				
IDENTIFICACIÓN	1018458776				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANGIE PAOLA ORTIZ MONTES				
NUM. ESCRITURA	123 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	18/12/2014
CIUDAD ESCRITURA	Rioblanco	DEPTO	Tolima		
CEDULA CATASTRAL	7306701010000028000600000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2		

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 carreteables 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.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
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.

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

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

## 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

## **INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Uso Multiple
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	actividades económicas como droguerías, restaurantes, hoteles, panaderías, cacharrerías y uso residencial.
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	S/I
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	S/I
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO

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

## **NORMAS DE USO DE SUELO**

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	410	AREA DE TERRENO	M2	413
AREA CONSTRUIDA	M2	s/i	AREA CONSTRUIDA	M2	230

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	411	AREA DE TERRENO	M2	410
AREA PISO 1	M2	411	AREA PISO 1	M2	125

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Mixta
<b>Demanda / interés</b>	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno

<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vías Pavimentadas</b>	SI	Regular
<b>Transporte Público</b>	Bueno	
<hr/>		
	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Acueducto</b>	NO	NO
<b>Alcantarillado</b>	NO	NO
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI

Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** SI

## **Impacto Ambiental**

**Aire:** NO      **Basura:** NO      **Ruido:** NO

## **Cond. segurida:**

**Aguas servidas:**  
NO

#### **EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	No VIS
<b>Avance(En construcción)</b>	100
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de pisos</b>	1
<b>Nº de sótanos</b>	
<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Vida remanente</b>	70
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Bloque
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	K6 # 6-40 CENTRO , LT 40 DE TERRENO Y CASA

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas
<b>Ancho Fachada</b>	
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 60191599007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$200,260,710</b>

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):**

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media.

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 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 125 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 285 m<sup>2</sup> 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 carreteables.

**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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 ropa: 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 encapadas, 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	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
<b>Del inmueble</b>						<b>410</b>	<b>125</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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**

Área construida total	410
Área 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 %
Fitto y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$1,319,658
Valor adoptado depreciado	\$1,319,658
<b>Valor total</b>	<b>\$164,957,250</b>

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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

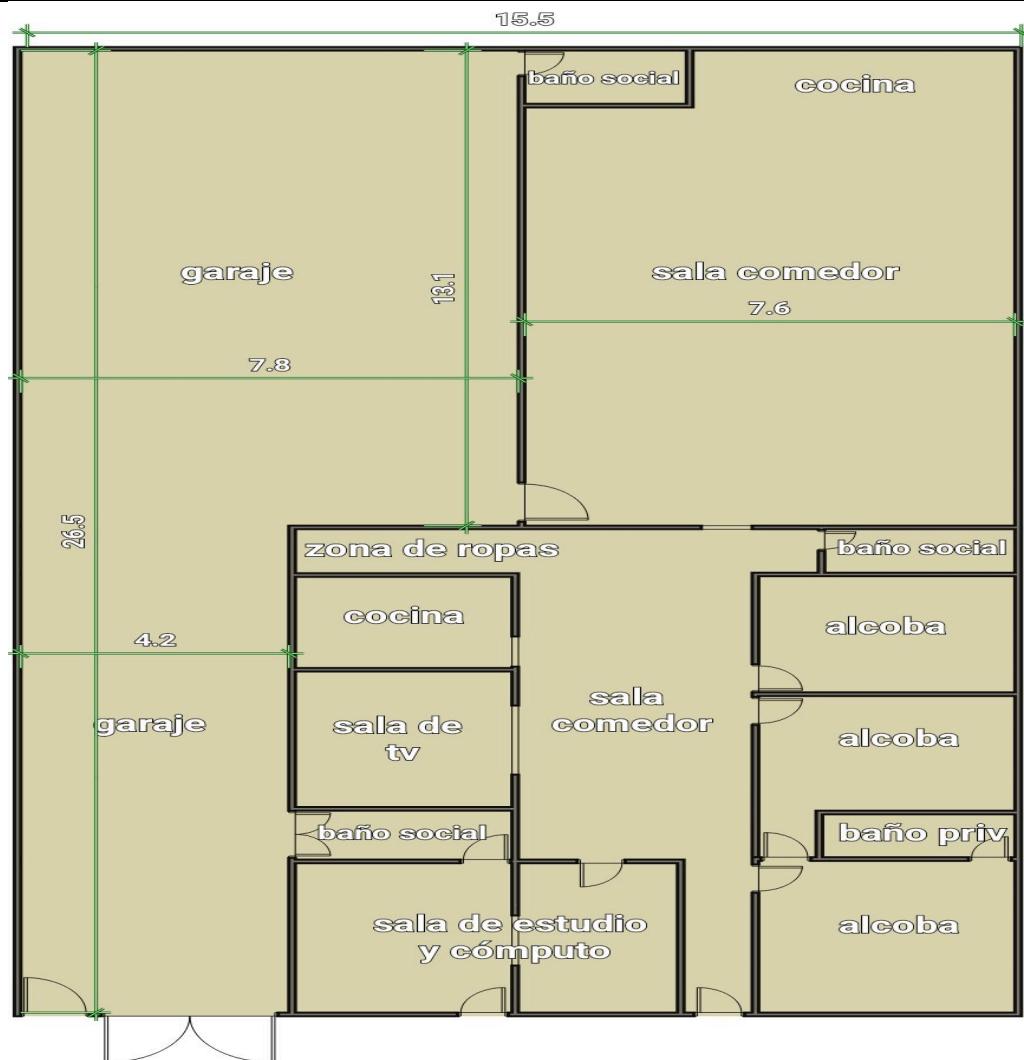
### COORDENADAS (DMS)

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



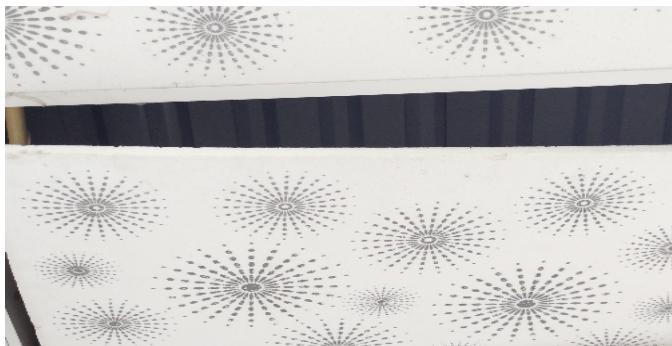
Baño Social 3



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1032425200



PIN de Validación: b0e70ace



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

**Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 9000870027-5

**Entidad Reconocida de Autoregulación 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 evaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO se encuentra Activo y se encuentra registrado 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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b0e70ace

<https://www.raa.org.co>**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares****Alcance**

- Artes, joyas.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles Especiales****Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, servidumbres.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
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

**Titulaciones:** Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Técnico laboral por concesión en evaluación 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 de 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: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: b0e70ace



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

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



Huerto Comunitario  
ES Ataco

**O.S.P PUBLICOS DE ATACO**  
**MUNICIPIO DE ATACO**  
800100049.1

Vigilada SUPERSERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Código del Suscriptor  
**0105-7300-0000-**

Periodo Facturado  
01 Diciembre 2023 a 31 Diciembre 2023

Fecha de Expedición: **25/01/2024**

Fecha de Pago Oportuno: **15-FEB-2024**  
Fecha de Pago para evitar Suspensión: **15-FEB-2024**

**TOTAL A PAGAR:**  
Acueducto, Alcantarillado y Aseo

**22,200**

Periodos de  
Atraso: **1**

**PAGUE DE INMEDIATO**

**Datos del usuario**

**ANGIE PAOLA ORTIZ MONTES**

KRA 6 Nº 6-52  
KRA 6 Nº 6-52

**Estrato** **Datos del medidor**

Estrato Dos MARCA: NUMERO:

CJINTERNO 105730000 ZONA: RUTA: GENERAL

uso: RESIDENCIAL VALOR SUBSIDIO (-) APORTE (+)  
-7,412.20

Datos del Consumo		
LECTURA ACTUAL:	0	CONSUMO ACTUAL (m3)
LECTURA ANTERIOR:	0	Estado de Lectura: Lectura Normal
		Lectura Normal

**RESUMEN DE SU CUENTA**

DESCRIPCIÓN	ACUEDUCTO M3					ALCANTARILLADO M3					ASEO	
	Rango	Cant	Tarifa	Costo	Subsidio (-) Aporte(+)	Valor a Pagar	Tarifa	Costo	Subsidio (-) Aporte(+)	Valor a Pagar	Costo	Valor a Pagar
Cargo Fijo				8,288.00	-3,315.20	4,972.80		4,193.00	-1,677.00	2,516.00	6,050.00	3,630.00
Cons.Básico	0 a 13	0										
Cons.Complementario												
Cons.Suntuario												
Deuda Anterior						4,972.80				2,516.00		3,630.00
Total Servicio			8,288.00		9,945.60		4,193.00		5,032.00		6,050.00	7,260.00

Intereses de Mora	0.00
Otros Cobros Adicionales	0.00
Ajuste a la centena	-37.60
Valor Total Deuda	11,100

**COBROS ADICIONALES**

FACUTA CORRESPONDIENTE AL MES DE DICIEMBRE DE 2023. POR FAVOR PAGAR A TIEMPO, TRES (03) PERIODOS DE ATRASO GENERAN CORTE DEL SERVICIO.

DESPRENDIBLE PARA EL CLIENTE



**O.S.P PUBLICOS DE ATACO**  
**MUNICIPIO DE ATACO**  
800100049.1  
Vigilada SUPERSERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Factura Servicios Publicos **000647070169**

Fecha de Pago Oportuno: **15-FEB-2024**  
Fecha de Pago para evitar Suspensión: **15-FEB-2024**

**TOTAL:**  
Acueducto, Alcantarillado y Aseo **22,200**

Periodo Facturado	ANGIE PAOLA ORTIZ MONTES
01 Diciembre 2023 a 31 Diciembre 2023	KRA 6 Nº 6-52



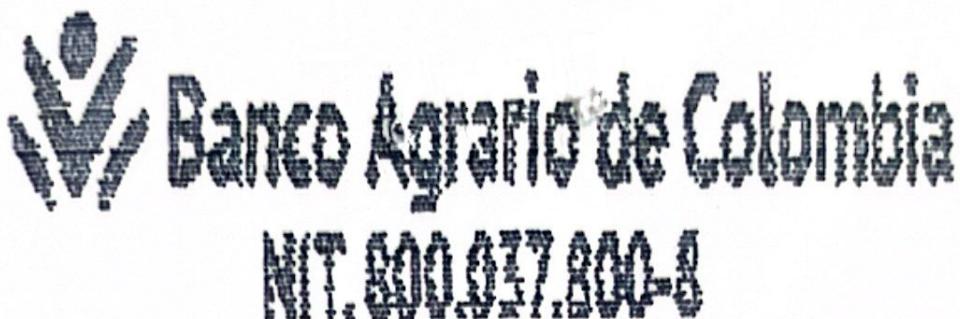
(415)7709998643185(8020)000647070169(8900)000000022200(86)20240215

CJINTERNO 105730000

Ultimo Valor Pago **-11,100**

PAGUESE UNICAMENTE EN BANCOLOMBIA  
ESPACIO PARA TIMBRE Y REGISTRO EN BANCO

DESPRENDIBLE PARA EL BANCO



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

Oficina: 6649 - ATACO

Terminal: B3310LBLC066 Operación: 477737666

**Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS**

Valor:	\$22.200.00
Costo de la transacción:	\$0.00
Iva del Costo:	\$0.00
SIMF 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 verifiqu  
ue la transacción solicitada se registró correctamente  
en el comprobante. Si no está de acuerdo Infórmese  
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

SOY  
MUNICIPIO  
**pdet**  
PROGRAMAS  
DE DESARROLLO CON  
ENFOQUE TERRITORIAL

**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](mailto: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**

Página 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 \$124.580/00 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**

Página 4 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

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

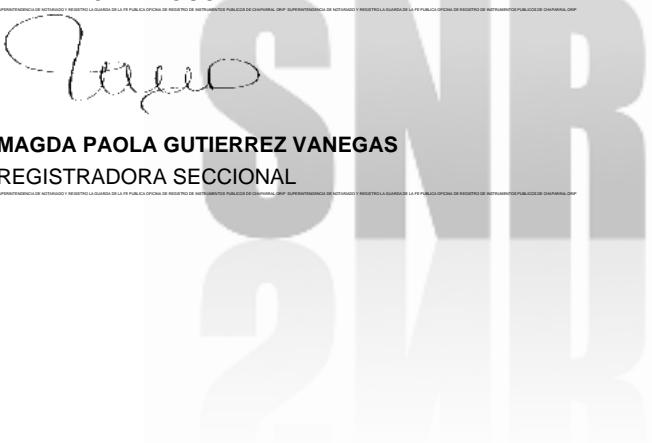
=====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-355-1-515      FECHA: 12-01-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

  
**MAGDA PAOLA GUTIERREZ VANEGAS**  
**REGISTRADORA SECCIONAL**

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