



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1108830889

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| CLIENTE | JHONATAN JAVIER GUTIERREZ GUZMAN |
| NIT / C.C CLIENTE | 1108830889 |
| DIRECCIÓN | CL 11 A # 7 - 11 CS BARRIO LA CRUZ |
| SECTOR | Urbano Estrato 1 |
| BARRIO | LA CRUZ |
| CIUDAD | Ataco |
| DEPARTAMENTO | Tolima |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | HERNEY SANTANILLA CAMPOS |
| IDENTIFICACIÓN | 79369058 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 04/04/2024 |
| FECHA INFORME | 10/04/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 16 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------|--------|------------|
| PROPIETARIO | LUZ MIRYAM GUTIERREZ GUZMAN | | | | |
| NUM. | 140 EscrituraDe | #NOTARIA | UNICA | FECHA | 14/09/2023 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Ataco | DEPTO | | Tolima | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 010100660029000 | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Resolucion 657 del 20 octubre de 2023 | | | | |
| NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO | NO APLICA | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |

| | |
|---------------------------|-------------|
| M. INMOB. | N° |
| 355-50871 | CLT casa |
| MATRICULA | NRO. GARAJE |
| Privado-Integral vivienda | 1 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en la calle 11 A N.7-11 del barrio La Cruz y tiene acceso por la calle 11 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|-------------|--------|
| Sala | Sin acabado | Bueno. |
| Comedor | Sin acabado | Bueno. |
| Cocina | Sin acabado | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Sin acabado | Bueno. |
| Techo | Sencillo | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpinteria | Sencillo | No hay |

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Porteria | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 90,287,125

VALOR ASEGURABLE \$ COP 90,287,125

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


HERNEY SANTANILLA CAMPOS
Perito Actuante
C.C: 79369058
RAA:


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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Uso Principal Según Norma | RESIDENCIAL SECUNDARIO |
| Uso Compatible Según Norma | |
| Uso Condicionado Según Norma | |
| Uso Prohibido Según Norma | |

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | LICENCIA 657 del 20 octubre de 2023 |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | LICENCIA 657 del 20 octubre de 2023 |
| Suelos De Proteccion | LICENCIA 657 del 20 octubre de 2023 |
| Patrimonio | LICENCIA 657 del 20 octubre de 2023 |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-------|
| Área Lote | 175.5 | Frente | 13.50 |
| Forma | RECTANGULAR | Fondo | 13 |
| Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | 175.5 |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|---|
| Decreto / Acuerdo | ACUERDO N. 013 DEL 2003-MUNICIPIO ATACO |
| Antejardín | NO |
| Uso principal | RESIDENCIAL SECUNDARIO |
| Altura permitida pisos | |
| Aislamiento posterior | |
| Índice de ocupación | LICENCIA 657 del 20 octubre de 2023 |
| Índice de construcción: | LICENCIA 657 del 20 octubre de 2023 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|----------------------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 175 |
| AREACONSTRUIDA _ ESCRITURA | M2 | 109.53 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 175 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 109.53 |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 178 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 31 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 532000 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 175 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 109.53 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

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

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 | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 84 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CL 11 A # 7 - 11 CS BARRIO LA CRUZ |

| | |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI |
| Cubierta | teja metalica |
| Fachada | pañete y pintura |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2008 |

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observan 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. Se hace aclaración, que mirado de frente el predio, 8 metros del muro izquierdo colinda con predios del mismo vendedor. En el plano se demarca con línea discontinua.



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|------------------|--------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area de Terreno | Casa de uno piso | 175 | M2 | \$140,395.00 | 27.21% | \$24,569,125.00 |
| Area Construida | Casa de uno piso | 109.53 | M2 | \$600,000.00 | 72.79% | \$65,718,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$90,287,125 |

Valor en letras

Noventa millones doscientos ochenta y siete mil ciento veinticinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$90,287,125

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

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

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: En el sector se encuentran construcciones de 1 y 2 pisos en concreto en regular estado.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se observan paredes pañetadas y pintadas, el 60% de pisos están en mineral, cocina sencilla con mesón en cemento y cerámica con lavaplatos empotrado, baño social con paredes y pisos enchapados. El piso del garaje y patio de ropas está en tierra, con alberca sin enchapar, puerta de acceso, ventanas y puertas internas metálicas.

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 | Casa B/ La Cruz | \$96,000,000 | 0.95 | \$91,200,000 | 3218186633 | 200 | 160 | \$400,000 | \$64,000,000 |
| 2 | Casa B/ La Cruz | \$50,000,000 | 0.95 | \$47,500,000 | 3132050700 | 108 | 80 | \$400,000 | \$32,000,000 |
| 3 | Casa B/ La Cruz | \$60,000,000 | 0.95 | \$57,000,000 | 3232202833 | 120 | 100 | \$400,000 | \$40,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 175 | 109.53 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$27,200,000 | \$136,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$136,000 |
| 2 | \$15,500,000 | \$143,519 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$143,519 |
| 3 | \$17,000,000 | \$141,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$141,667 |
| | | | | | PROMEDIO | \$140,395.06 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$3,917.24 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 2.79% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|--------------|------|--------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$140,395.00 | AREA | 175 | TOTAL | \$24,569,125.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$ | AREA | 109.53 | TOTAL | \$0.00 |
| VALOR TOTAL | \$24,569,125.00 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Area construida total | 109 |
| Area construida vendible | 109 |
| Valor M2 construido | \$1,100,000 |
| Valor reposición M2 | \$119,900,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,100,000 |
| Fuente | Revista construdata No.210 |
| Factor ajuste % | 25 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$825,000 |
| Calificación estado conservación | 3 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 16 |
| Edad en % de vida útil | 16 % |
| Fito y corvin % | 25.70 % |
| Valor reposición depreciado | \$612,975 |
| Valor adoptado depreciado | \$600,000 |
| Valor total | \$65,400,000 |

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 11 A # 7 - 11 CS BARRIO LA CRUZ | LA CRUZ | Ataco | Tolima

COORDENADAS (DD)

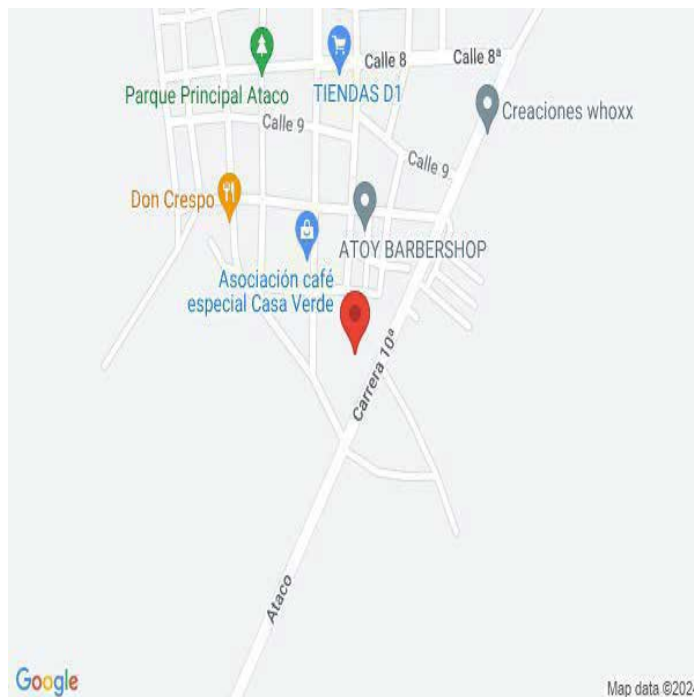
Latitud: 3.587222

Longitud: -75.381026

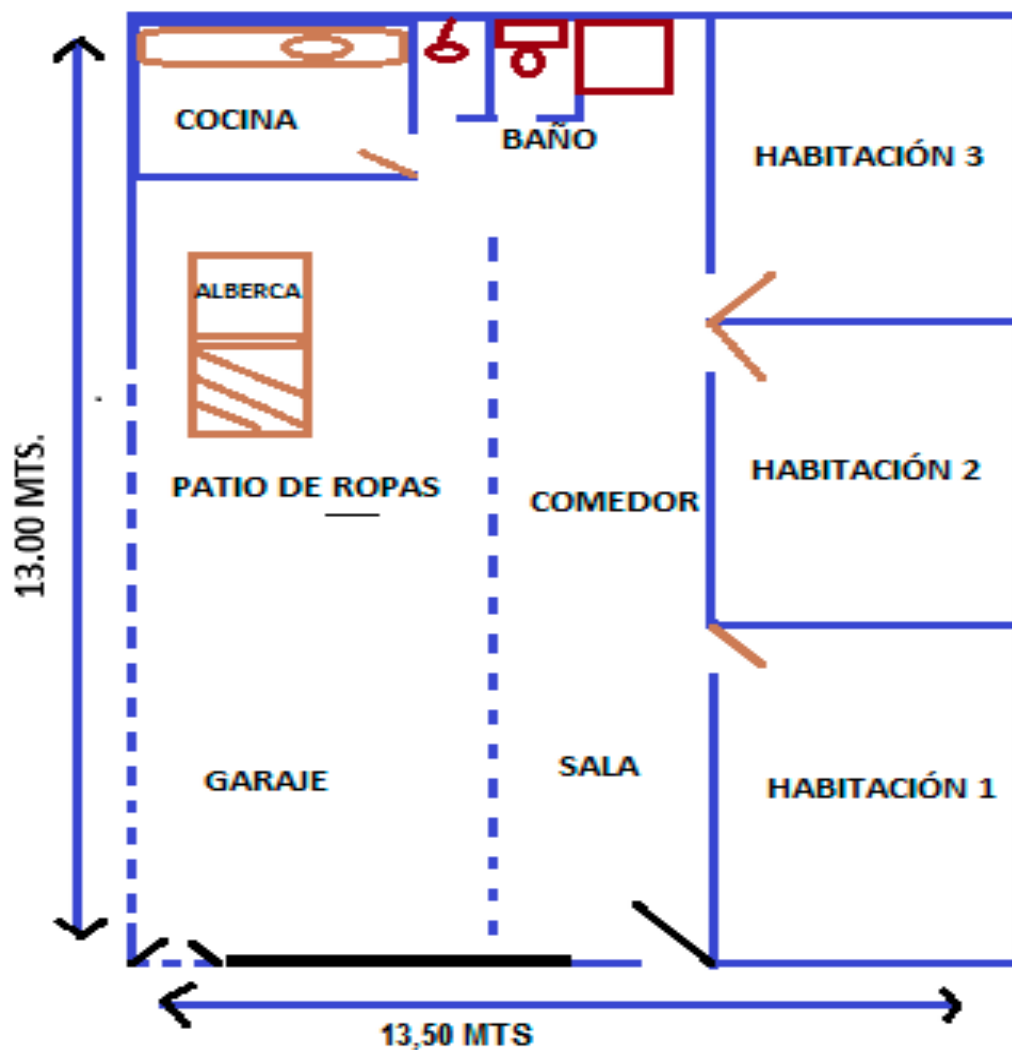
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 35' 13.9992"

Longitud: 75° 22' 51.6936"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



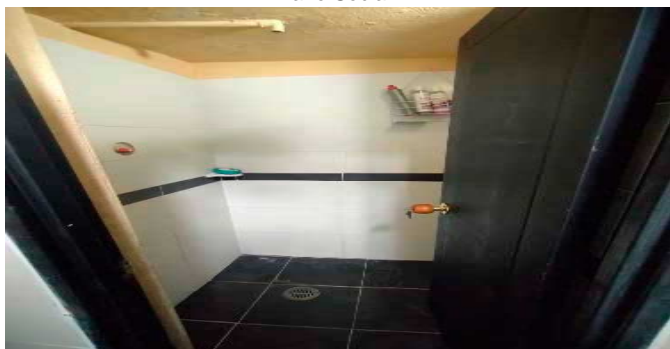
Habitación 2



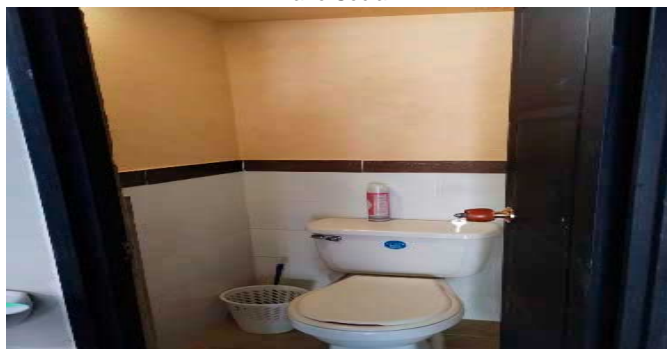
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Cubierta-Techos



Garaje



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-1108830889



PIN de Validación: c1690b66



<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) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79369058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79369058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS 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
28 Sep 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
28 Sep 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
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1690b66



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



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
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334

Correo Electrónico: hsantacampos@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 13 Mayo 2019 |



PIN de Validación: c1690b66



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



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) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79369058

El(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS 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

c1690b66

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 veinticinco (25) días del mes de Marzo del 2024 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 CHAPARRAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240319819191270030

Nro Matrícula: 355-50871

Pagina 1 TURNO: 2024-355-1-4037

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 08:52:58 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: 13-11-2008 RADICACIÓN: 2008-3846 CON: RESOLUCION DE: 11-11-2008

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN RESOLUCION NRO 258 DE FECHA 27-08-2008 EN MUNICIPIO DE ATACO LOTE DE TERRENO DIAGONAL 7#11-20 B/LA CRUZ BOLSILL CON AREA DE 175 METROS CUADRADOS (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).*- PREDIO HOY CON CASA CONSTRUIDA, SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 173 DEL 24/11/2023 NOTARIA ÚNICA DE ATACO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 175 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 109 CENTIMETROS: CUADRADOS53

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 OCTUBRE 16/68, DEL JUZ C MPAL DE ATACO, REGISTRADA EN DICIEMBRE 19/68, LIBRO 1. TOMO 4. FOLIO 121 PARTIDA 826-. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA NUMERO 1538 DE NOVIEMBRE 25/68 NOTARIA DE GIRARDOT, REGISTRADA EN MARZO 11/69, LIBRO 2. TOMO 1. FOLIO 219 PARTIDA 832-.Y POR ESCRITURA NUMERO 337 DE AGOSTO 14/62 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN AGOSTO 17/62, LIBRO 2. TOMO 1. FOLIO 470 PARTIDA 471-.355-4719.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 11 A # 7 - 11 BR LA CRUZ

2) CL 11 A # 7 - 11 CS BARRIO LA CRUZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

355 - 4719

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-11-2008 Radicación: 2008-355-6-3846

Doc: RESOLUCION 258 DEL 27-08-2008 MUNICIPIO DE ATACO

VALOR ACTO: \$403,200

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

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

DE: MUNICIPIO DE ATACO

A: CUTIVA FLOREZ ALICIA

CC# 33835017 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-11-2008 Radicación: 2008-355-6-3846



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

Certificado generado con el Pin No: 240319819191270030

Nro Matrícula: 355-50871

Pagina 2 TURNO: 2024-355-1-4037

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 08:52:58 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

Doc: RESOLUCION 258 DEL 27-08-2008 MUNICIPIO DE ATACO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CUTIVA FLOREZ ALICIA

CC# 33835017

A: FAVOR DE EL BENEFICIARIO, SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-11-2008 Radicación: 2008-355-6-3846

Doc: RESOLUCION 258 DEL 27-08-2008 MUNICIPIO DE ATACO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION

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

DE: MUNICIPIO DE ATACO

A: CUTIVA FLOREZ ALICIA

CC# 33835017

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-11-2008 Radicación: 2008-355-6-3846

Doc: RESOLUCION 258 DEL 27-08-2008 MUNICIPIO DE ATACO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

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

DE: CUTIVA FLOREZ ALICIA

CC# 33835017

A: MUNICIPIO DE ATACO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-10-2023 Radicación: 2023-355-6-4099

Doc: ESCRITURA 140 DEL 14-09-2023 NOTARIA UNICA DE ATACO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: CUTIVA FLOREZ ALICIA

CC# 33835017

A: FAVOR DE EL BENEFICIARIO, SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-10-2023 Radicación: 2023-355-6-4099

Doc: ESCRITURA 140 DEL 14-09-2023 NOTARIA UNICA DE ATACO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: MUNICIPIO DE ATACO

A: CUTIVA FLOREZ ALICIA

CC# 33835017



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

Certificado generado con el Pin No: 240319819191270030

Nro Matrícula: 355-50871

Pagina 3 TURNO: 2024-355-1-4037

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 08:52:58 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-10-2023 Radicación: 2023-355-6-4099

Doc: ESCRITURA 140 DEL 14-09-2023 NOTARIA UNICA DE ATACO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: MUNICIPIO DE ATACO

A: CUTIVA FLOREZ ALICIA

CC# 33835017

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-10-2023 Radicación: 2023-355-6-4099

Doc: ESCRITURA 140 DEL 14-09-2023 NOTARIA UNICA DE ATACO

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CUTIVA FLOREZ ALICIA

CC# 33835017

A: GUTIERREZ GUZMAN LUZ MIRYAM

CC# 28688571 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-355-6-4907

Doc: ESCRITURA 173 DEL 24-11-2023 NOTARIA UNICA DE ATACO

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)

DE: GUTIERREZ GUZMAN LUZ MIRYAM

CC# 28688571

A: GUTIERREZ GUZMAN LUZ MIRYAM

CC# 28688571

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-355-6-4907

Doc: ESCRITURA 173 DEL 24-11-2023 NOTARIA UNICA DE ATACO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO

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

DE: GUTIERREZ GUZMAN LUZ MIRYAM

CC# 28688571

A: GUTIERREZ GUZMAN LUZ MIRYAM

CC# 28688571

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240319819191270030

Nro Matrícula: 355-50871

Pagina 4 TURNO: 2024-355-1-4037

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 08:52:58 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: 2024-355-1-4037

FECHA: 19-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAGDA PAOLA GUTIERREZ VANEGAS
REGISTRADORA SECCIONAL



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