



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-1108830889

Fecha del avalúo		Fecha de visita	04/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 11 A # 7 - 11 CS BARRIO LA CRUZ		
Barrio	LA CRUZ		
Ciudad	Ataco		
Departamento	Tolima		
Propietario	LUZ MIRYAM GUTIERREZ GUZMAN		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHONATAN JAVIER GUTIERREZ GUZMAN

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LUZ MIRYAM GUTIERREZ GUZMAN** ubicado en la CL 11 A # 7 - 11 CS BARRIO LA CRUZ LA CRUZ, de la ciudad de Ataco.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$87,163,208.30 pesos m/cte (Ochenta y siete millones ciento sesenta y tres mil doscientos ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

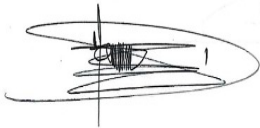
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Casa de uno piso	175	M2	\$140,000.00	28.11%	\$24,500,000.00
Area Construida	Casa de uno piso	109.53	M2	\$572,110.00	71.89%	\$62,663,208.30
TOTALES					100%	\$87,163,208

Valor en letras
Ochenta y siete millones ciento sesenta y tres mil doscientos ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
RAA Nro:
C.C: 79369058

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	498,075	795,793	Valor del avalúo en UVR	242,296.76
Proporcional	24,501,578	87,163,208	Valor asegurable	87,163,208
% valor proporcional	28.11	71.89	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>General: 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.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.</p> <p>Entorno: En el sector se encuentran construcciones de 1 y 2 pisos en concreto en regular estado.</p> <p>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</p>			

puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1108830889	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHONATAN JAVIER GUTIERREZ GUZMAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1108830889	Teléfono	3143185927
Email	jhonatan.gutierrez1338@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LUZ MIRYAM GUTIERREZ GUZMAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28688571	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 11 A # 7 - 11 CS BARRIO LA CRUZ				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Ataco	Departamento	Tolima	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	LA CRUZ	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	175	
AREA CONSTRUID A_ESCRITURA			M2	109.53	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	178	
AREA CONSTRUIDA			M2	31	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	532000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	175	
AREA CONSTRUIDA			M2	109.53	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	13.50		
Fondo	13	Relación frente fondo	175.5		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO N. 013 DEL 2003-MUNICIPIO ATACO
Area Del Lote	175.5
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL SECUNDARIO
Tratamiento	DE CONSOLIDACIÓN
Indice DeOcupacion	LICENCIA 657 del 20 octubre de 2023
Indice DeContruccion	LICENCIA 657 del 20 octubre de 2023
Antejardin	NO
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
Observaciones Reglamentación urbanística:	Predio reglamentado según escritura pública N. 140 del 14 de septiembre de 2023 de la notaria única de Ataco.en la cual tambien se evidencia la declaración de mejoras en suelo propio.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
140	EscrituraDePropiedad	14/09/2023	ÚNICA	Ataco

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
355-50871	19/03/2023	010100660029000	CLT casa

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

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda		Mt2	Sencillo	Lineal	No		1

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	DESTAPADA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el sector se encuentran construcciones de 1 y 2 pisos en concreto en regular estado.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolucion 657 del 20 octubre de 2023				
Observación	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 linea descontinua				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

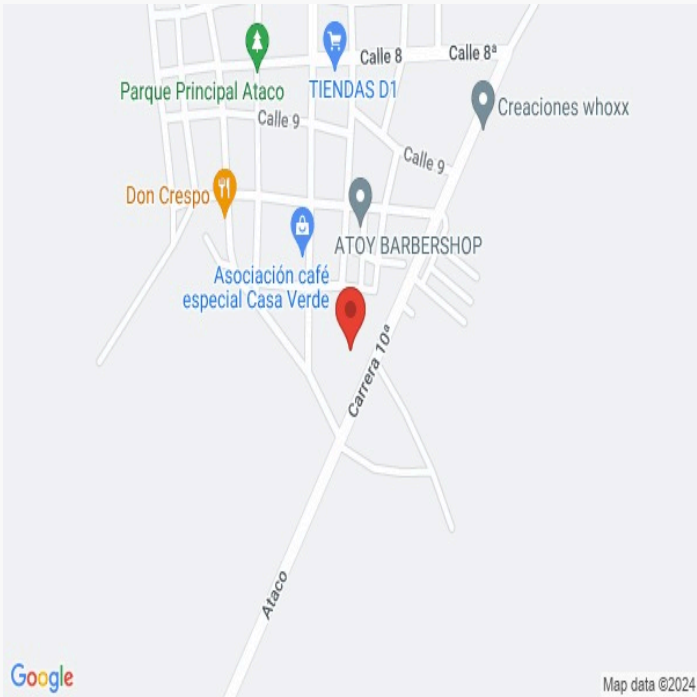
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Sin acabado	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	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.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.587222
GEOGRAFICAS : 3° 35' 13.9992''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.381026
GEOGRAFICAS : 75° 22' 51.6936''

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	\$140,000.00	AREA	175	TOTAL	\$24,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	109.53	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$24,500,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

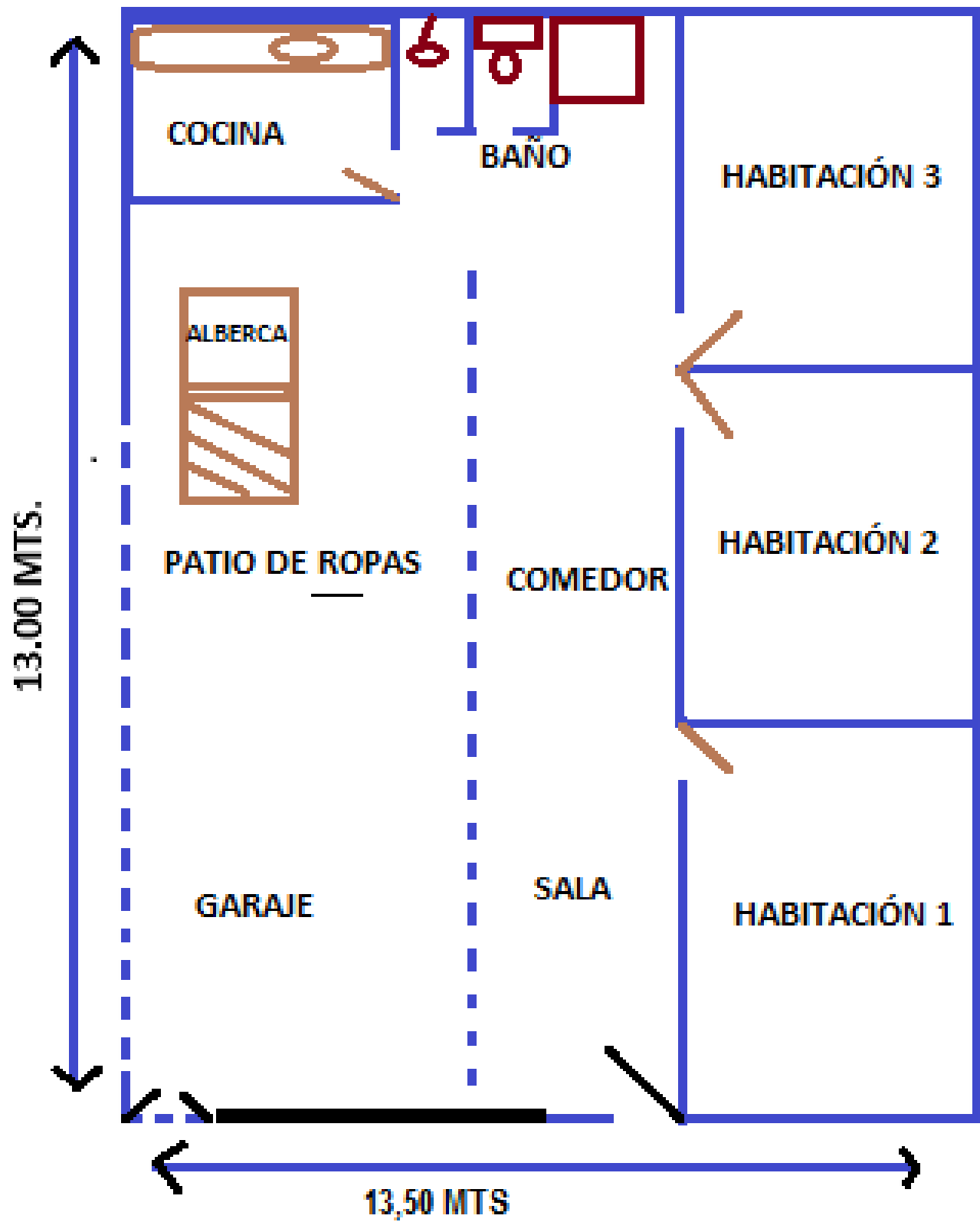
REPOSICION

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 %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$770,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fito y corvin %	25.70 %
Valor reposición depreciado	\$572,110
Valor adoptado depreciado	\$572,110
Valor total	\$62,359,990

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



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



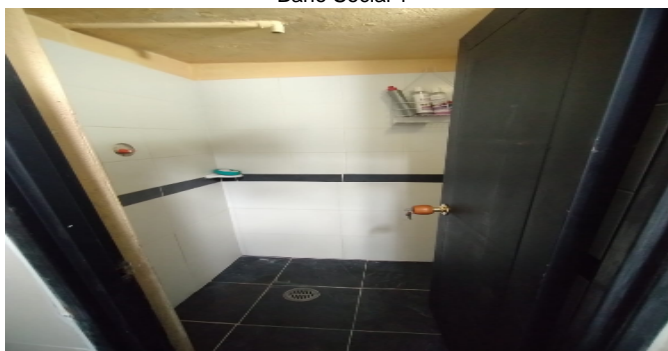
Habitación 2



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 --- 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 SALVEDADE 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 valorar 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



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 evaluador 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
29 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
29 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
29 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1690b66

**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
29 Sep 2019Regimen Avaluador
Regimen Avaluador**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
29 Sep 2019Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334

Correo Electrónico: hsantacampo@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

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



PIN de Validación: c1690b66



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