



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-93138475**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CS LT DOS 2 MZ F CIUDADELA REAL		
Barrio	CIUDADELA REAL		
Ciudad	Espinal		
Departamento	Tolima		
Propietario	DIANA PAOLA CERVERA RAMIREZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JARVY VERA

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 **DIANA PAOLA CERVERA RAMIREZ** ubicado en la CS LT DOS 2 MZ F CIUDADELA REAL CIUDADELA REAL, de la ciudad de Espinal.

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 \$104,868,000.00 pesos m/cte (Ciento cuatro millones ochocientos sesenta y ocho mil).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

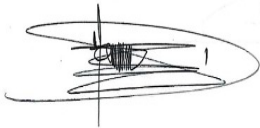
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	90	M2	\$401,700.00	34.47%	\$36,153,000.00
Area Construida	Casa de uno piso	54	M2	\$1,272,500.00	65.53%	\$68,715,000.00
TOTALES					100%	\$104,868,000

Valor en letras  
Ciento cuatro millones ochocientos sesenta y ocho mil Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS  
RAA Nro:  
C.C: 79369058

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	104,868,000.00
Proporcional	0	104,868,000	Valor asegurable	104,868,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-93138475	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	JARVY VERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93138475	Teléfono	3233210059
Email	93138475ajv@gmail.com,jarvy.vera@buzonejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DIANA PAOLA CERVERA RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	65704788	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CS LT DOS 2 MZ F CIUDADELA REAL				
Conjunto					
Ciudad	Espinal	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CIUDADELA REAL	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la Manzana F Casa Lote 2 de la Urbanización Ciudadela Real y tiene acceso por la calle 9. 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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	90	
AREA CONSTRUIDA			M2		
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	90	
AREA CONSTRUIDA			M2	96	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	48596000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA TERRENO			M2	90	
AREA CONSTRUIDA			M2	90	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.6	0	
Indice construcción			1	0	
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	6		
Fondo	15	Relación frente fondo	90		
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 025 DEL 2016
Area Del Lote	90
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	0.6
Indice DeContruccion	1
Antejardin	SI
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJO
Suelos De Proteccion	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Predio reglamentado según escritura pública N. 809 del 24 de Julio de 2018 de la notaria segunda de Espinal.</p> <p>El municipio se rige por el PBOT acuerdo 025 del 2013. Se encuentra en área urbana. Según PBOT no se permite ningún tipo de edificación sobre el antejardín. Para efectos del avalúo, se liquida el área de construcción permitida por norma resultante de la aplicación del índice de ocupación.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
809	EscrituraDePropiedad	24/07/2018	SEGUNDA	Espinal

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
357-55202	19/04/2024	73268010203620002000	CLT casa

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	2	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	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	DESTAPADA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector catastralmente se encuentra delimitado por manzanas bien determinadas, con vías destapadas en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

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 de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción					
Observación	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.				

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

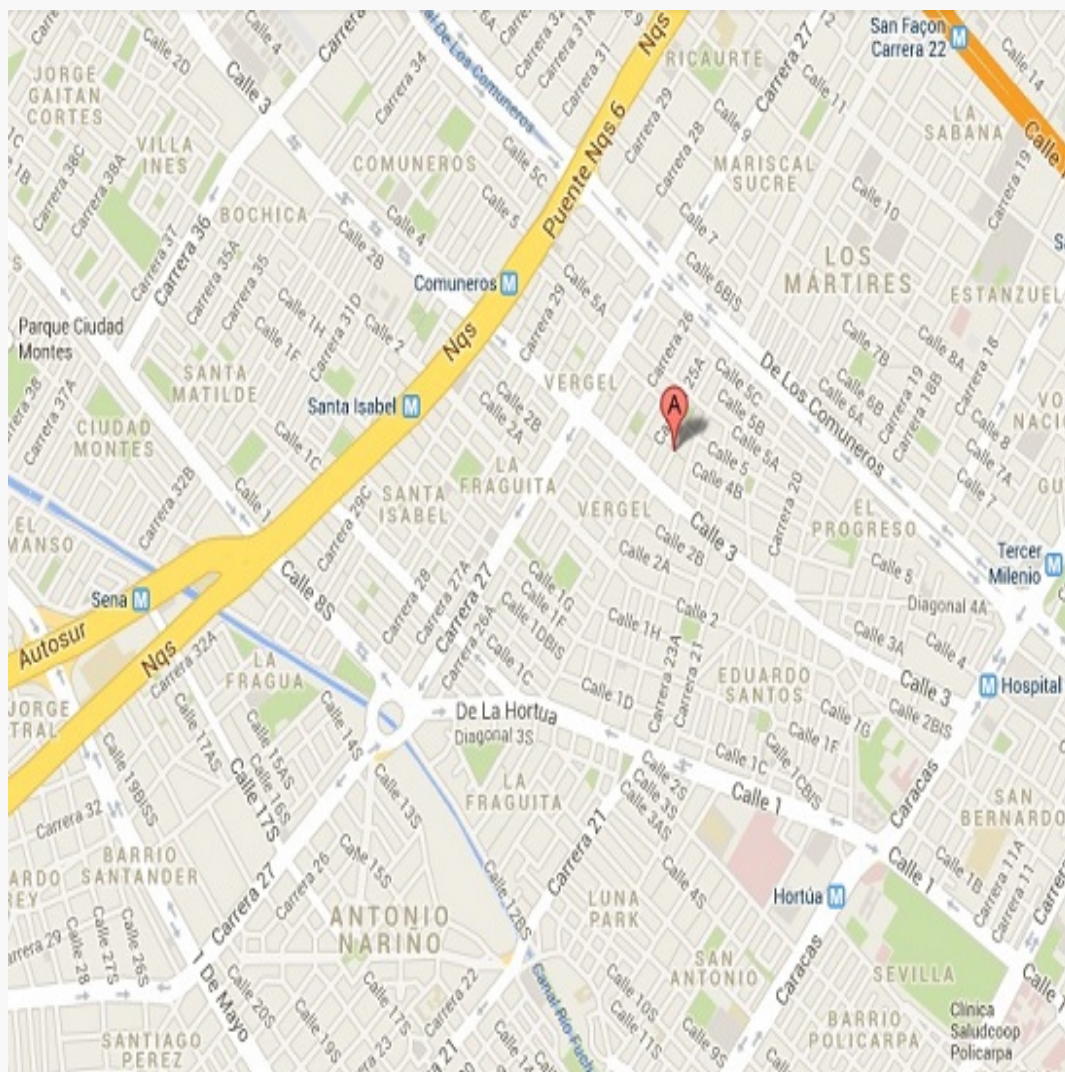
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CS LT DOS 2 MZ F CIUDADELA REAL | CIUDADELA REAL | Espinal | Tolima



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.138702

GEOGRAFICAS : 4° 8' 19.3272''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.880220

GEOGRAFICAS : 74° 52' 48.7914''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA CIUDADELA REAL	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3132526381	90	62	\$1,400,000	\$86,800,000
2	CASA CIUDADELA REAL	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3115175693	90	58	\$1,400,000	\$81,200,000
3	CASA CIUDADELA REAL	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3214926283	90	56	\$1,400,000	\$78,400,000
4	CASA CIUDADELA REAL	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3124793013	90	60	\$1,400,000	\$84,000,000
Del inmueble						90	54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,700,000	\$407,778	1.0	1.0	1.00	\$407,778
2	\$37,550,000	\$417,222	1.0	1.0	1.00	\$417,222
3	\$35,600,000	\$395,556	1.0	1.0	1.00	\$395,556
4	\$34,750,000	\$386,111	1.0	1.0	1.00	\$386,111
					PROMEDIO	\$401,666.67
					DESV. STANDAR	\$13,646.02
					COEF. VARIACION	3.40%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$401,700.00	AREA	90	TOTAL	\$36,153,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,272,500.00	AREA	54	TOTAL	\$68,715,000.00
VALOR TOTAL	\$104,868,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

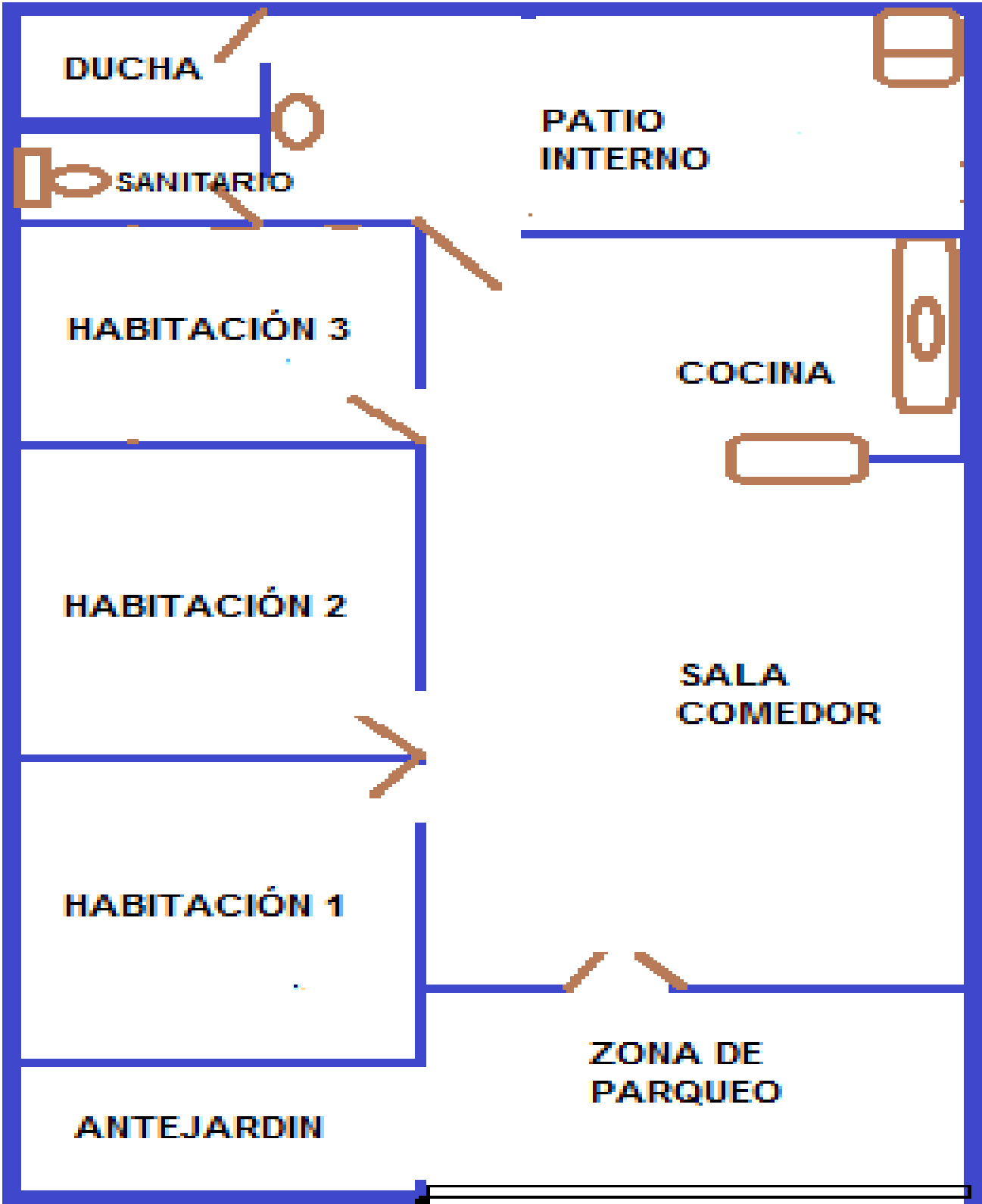
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	54
Area construida vendible	54
Valor M2 construido	\$1,673,118
Valor reposición M2	\$90,348,372
Valor reposición presupuesto M2	\$1,673,118
Fuente	Revista construdata No.210
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,338,494
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fito y corvin %	4.93 %
Valor reposición depreciado	\$1,272,507
Valor adoptado depreciado	\$1,272,500
Valor total	\$68,715,000

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



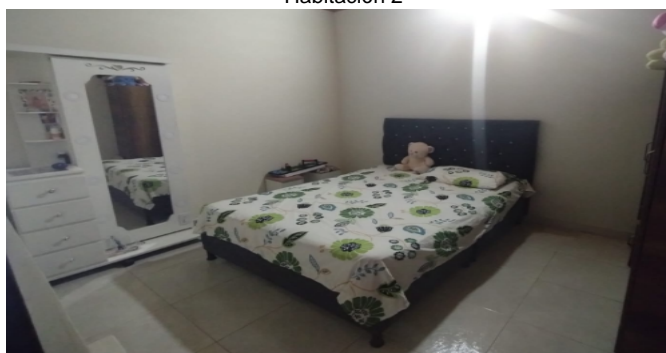
Cocina



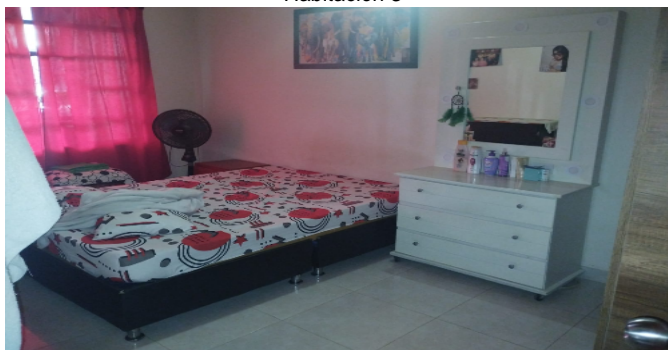
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



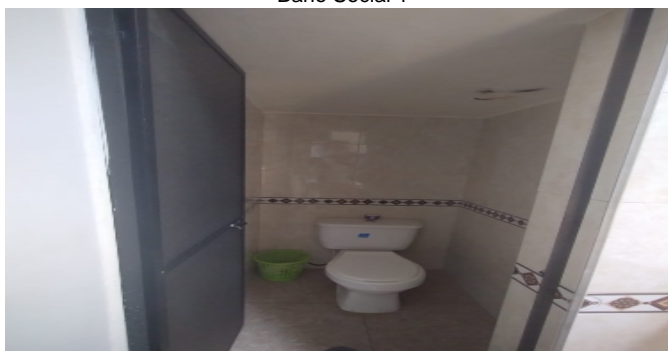
Habitación 3



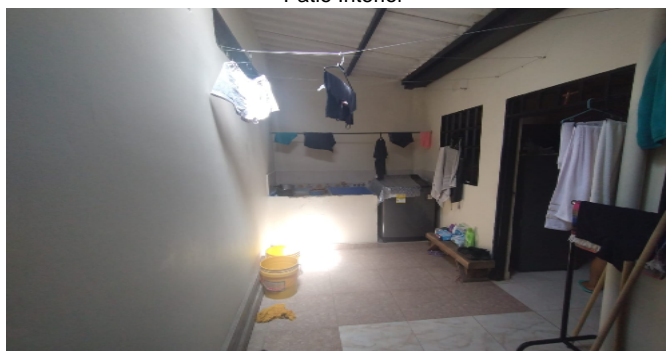
Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



## FOTOS General

Patio Interior



Garaje



ANTEJARDIN



## 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-93138475



PIN de Validación: c1880686



https://www.raa.org.co



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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. 76369059, 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-76369059.

RAA por la expedición de esta certificado al 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, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en suito de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
28-Sep-2018

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28-Sep-2018

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 3 Inmuebles Especiales

## Alcance

- Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
28-Sep-2018

Régimen  
Régimen Asociativo

Página 1 de 3



PIN de Validación: c1880688

<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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

**RAA AVALUO: LRCAJA-93138475 M.I.: 357-55202**

Fecha de Inscripción:  
28-Sep-2019

Regimen

**Categoría 10 Samovianos y Animales****Alcance**

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

Fecha de Inscripción:  
28-Sep-2019

Regimen  
Regimen Asociado

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 8 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157852934

Correo Electrónico: hsanjacampo@hotmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	19 Julio 2019



PIN de Validación: c1680b66

<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(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 78368053.

El(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS** se encuentran 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 fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

**RAA AVALUO: LRCAJA-93138475 M.I.: 357-55202**  
PIN DE VALIDACIÓN



c1680b66

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reporta 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 Hariberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240419115593277964

Nro Matrícula: 357-55202

Pagina 1 TURNO: 2024-357-1-12276

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 04:15:57 PM

"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: 357 - ESPINAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: ESPINAL VEREDA: ESPINAL

FECHA APERTURA: 15-04-2011 RADICACIÓN: 2011-357-6-1746 CON: ESCRITURA DE: 24-03-2011

CODIGO CATASTRAL: 010203620002000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

OTE DOS (2) MANZANA F CIUADELA REAL con area de 90 MTRS2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 322, 2011/03/24, NOTARIA SEGUNDA ESPINAL. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 90 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION : 1.- 14-04-2011. HUBO EN MAYOR EXTENSIÓN POR ESCRITURA 232 DEL 5/3/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ESPINAL REGISTRADA EL 9/3/2011 POR ENGLOBE DE: ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CIUADELA REAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 357-55071, FOLIOS 357-55052 Y 357-55053.

2.-20-08-2010 LA ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CIUADELA REAL HUBO UNA PARTE FOLIO 357-55052 POR COMPRA A FELISA BOCANEGRA DE MURILLO, SEGÚNLA ESCRITURA892 DEL 18-08-2010 DE LA NOTARÍA 2ª. DEL ESPINAL, INSCRITA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 357-52052.

3.- 22-09-2008 FELISA BOCANEGRA DE MURILLO, HUBO ESTA PORCION POR COMPRA A CARLOS GONZALEZ NIETO, SEGÚN LA ESCRITURA 1128 DEL 09-09-2008 DE LA NOTARÍA 2ª. DEL ESPINAL, INSCRITA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 357-52052.

4.- 10-09-2010 LA ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CIUADELA REAL HUBO OTRA PARTE FOLIO 357-55053 POR COMPRA A FELISA BOCANEGRA DE MURILLO, SEGÚNLA ESCRITURA 977 DEL 02-09-2010 DE LA NOTARÍA 2ª. DEL ESPINAL, INSCRITA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 357-52053.

5.- 07-04-2009 FELISA BOCANEGRA DE MURILLO, HUBO ESTA PORCION POR COMPRA A FABIO AUGUSTO MURILLO BOCANEGRA, SEGÚN LA ESCRITURA 426 DEL 06-04-2009 DE LA NOTARÍA 2ª. DEL ESPINAL, INSCRITA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 357-52053.

6.- 05-01-2009 FABIO AUGUSTO MURILLO BOCANEGRA, HUBO ESTA PORCION POR COMPRA A CARLOS GONZALEZ NIETO, SEGÚN LA ESCRITURA 1733 DEL 30-12-2008 DE LA NOTARÍA 2ª. DEL ESPINAL, INSCRITA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 357-52053.

7.- 22-09-2008 ANTERIORES PORCIONES LAS HUBO CARLOS GONZALEZ NIETO SEGÚN DIVISIÓN EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA1128 DEL 09-09-2008 DE LA NOTARÍA SEGUNDADEL ESPINAL REGISTRADA EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA 357-52052, 357-52053 Y FOLIO DE MAYOR EXTENSIÓN 357-39961.

8.- 02-02-2005 HUBO EN MAYOR EXTENSIÓN CARLOS GONZALEZ NIETO SEGÚN SENTENCIA S/N DEL 15/12/2004 JUZGADO 1 CIVIL CIRCUITO DE ESPINAL REGISTRADA EL 2/2/2005 POR ADJUDICACION REMATE DE: FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ, A: CARLOS GUILLERMO GONZALEZ NIETO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 357-39961.

9.- 04-12-2000 FERNANDO SANCHEZ RODRIGUEZ HUBO EL PREDIO POR COMPRA A CARLOS JULIO SANCHEZ CARVAJAL SEGÚN ESCRITURA 1046 DEL 30-11-2000 NOTARIA 2 ESPINAL, INSCRITA EN EL FOLIO 357-39961 SEGREGADO DEL FOLIO DE MAYOR EXTENSIÓN 357-32639

10.- 29-09-1997 CARLOS JULIO SANCHEZ CARVAJAL HUBO EN MAYOR EXTENSIÓN DESENGLOBE POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1113 DEL 25-09-97 NOTARIA 1ª. DEL ESPINAL REGISTRADA EN EL FOLIO 357-32639 Y FOLIOS 357-15360.

11.- 11-08-1953 CARLOS JULIO SANCHEZ CARVAJAL HUBO EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA A MARIA CARDENA VIUDA DE ESCOBAR POR MEDIO DE LA ESCRITURA 350 DEL 04-08-1953 NOTARIA UNICA DEL ESPINAL REGISTRADA EN EL FOLIO 357-15360.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**





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

**Certificado generado con el Pin No: 240419115593277964**

**Nro Matrícula: 357-55202**

Pagina 2 TURNO: 2024-357-1-12276

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 04:15:57 PM

**"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

Tipo Predio: URBANO

- 1) # LOTE DOS (2) MANZANA F CIUDADELA REAL  
2) CS LT DOS 2 MZ F CIUDADELA REAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

357 - 55071

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-04-2011 Radicación: 2011-357-6-1746

Doc: ESCRITURA 322 DEL 24-03-2011 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE URBANIZACION CIUDADELA REAL.

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

**DE: ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CIUDADELA REAL**

**NIT# 9002372214 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 19-01-2015 Radicación: 2015-357-6-222

Doc: ESCRITURA 1810 DEL 30-12-2014 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: ASOCIACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CIUDADELA REAL**

**NIT# 9002372214**

**A: CERVERA CASTAÑEDA AURA**

**CC# 20615563 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-11-2016 Radicación: 2016-357-6-6477

Doc: ESCRITURA 1748 DEL 29-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CERVERA CASTAÑEDA AURA**

**CC# 20615563**

**A: MUÑOZ ARIAS NINI PAOLA**

**CC# 65708267 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-04-2018 Radicación: 2018-357-6-1486

Doc: ESCRITURA 157 DEL 28-02-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**DE: MUÑOZ ARIAS NINI PAOLA**

**CC# 65708267**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-357-6-3808

Doc: ESCRITURA 809 DEL 24-07-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$97,165,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240419115593277964

Nro Matrícula: 357-55202

Pagina 3 TURNO: 2024-357-1-12276

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 04:15:57 PM

"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: MUÑOZ ARIAS NINI PAOLA

CC# 65708267

A: CERVERA RAMIREZ DIANA PAOLA

CC# 65704788 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-357-6-3808

Doc: ESCRITURA 809 DEL 24-07-2018 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CERVERA RAMIREZ DIANA PAOLA

CC# 65704788

A: BANCO POPULAR S.A.

NIT# 8600077389

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-357-1-12276

FECHA: 19-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

YANINE MOLINA GOMEZ  
REGISTRADORA SECCIONAL