



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1055227049

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ALBERTO PIRAJAN OCHOA
NIT / C.C CLIENTE	1055227049
DIRECCIÓN	CS LT 2 MZ D URBANIZACION VILLA CAMPESTRE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	VILLA CAMPESTRE
CIUDAD	Espinal
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	HERNEY SANTANILLA CAMPOS
IDENTIFICACIÓN	79369058

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/05/2024
FECHA INFORME	09/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	IVON STELLA SANCHEZ URUENA				
NUM.	285 EscrituraDe	NOTARIA	Primera	FECHA	07/03/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Espinal	DEPTO		Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA	732680101000003880001000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
357-33226	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la Manzana D Casa 02 de la Urbanización Villa Campestre y tiene acceso por la avenida carrera 9.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## DEPENDENCIAS

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

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 96,968,620

VALOR ASEGURABLE \$ COP 96,968,620

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El predio presenta construcción en el área de antejardín, lo cual NO es permitida por norma. NOTA 1: Aportar planos y licencias donde se LEGALICE el área construida total de la vivienda. NOTA 2: Aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral para complementar el caso. NOTA 3: Solicitar certificado de nomenclatura; de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) instalar la nomenclatura física con placa que sea en material no perecedero. Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

## 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: 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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial Secundario
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Industria liviana
Uso Prohibido Según Norma	Industria pesada

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	

Área Lote	75.31	Frente	5.80
Forma	Irregular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 001 de 2001
Antejardín	Sin información
Uso principal	Residencial Secundario
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	Sin información
Índice de ocupación	Sin información
Índice de construcción:	Sin información
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75.31
AREA CONSTRUIDA	M2	46.16

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$14.907.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75.31
AREA CONSTRUIDA	M2	75.31

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75.31
AREA CONSTRUIDA	M2	46.16

## 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	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	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	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CS LT 2 MZ D URBANIZACION VILLA CAMPESTRE

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2016

## Comentarios de estructura

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



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	75.31	M2	\$378,000.00	29.36%	\$28,467,180.00
Area Construida	Casa de un piso	46.16	M2	\$1,484,000.00	70.64%	\$68,501,440.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$96,968,620</b>
Valor en letras			Noventa y seis millones novecientos sesenta y ocho mil seiscientos veinte Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$96,968,620**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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 inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, el área de construcción registrada en escritura pública de 46.16 m<sup>2</sup>. Se aclara que en inspección se registró un área de 75.31 m<sup>2</sup> aproximados, por lo tanto, existe una diferencia de 29.16 m<sup>2</sup>, los cuales corresponden aproximadamente 63% del área construida registrada en documentos jurídicos. EN CASO DE CONSIDERAR TODA EL ÁREA CONSTRUIDA SERÍA UN TOTAL DE \$140.227.220 COP M/C. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se LEGALICE el área total construida.

### 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 1P V/CAMPESTRE	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3202391110	105	70	\$1,450,000	\$101,500,000
2	CASA 1P V/CAMPESTRE	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3123228592	105	60	\$1,400,000	\$84,000,000
3	CASA 1P V/CAMPESTRE	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3168677106	98	70	\$1,500,000	\$105,000,000
4	CASA 1P V/CAMPESTRE	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3170960955	90	70	\$1,500,000	\$105,000,000
Del inmueble						75.31	46.16		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$41,000,000	\$390,476	1.0	1.0	1.00	\$390,476
2	\$39,500,000	\$376,190	1.0	1.0	1.00	\$376,190
3	\$37,500,000	\$382,653	1.0	1.0	1.00	\$382,653
4	\$32,750,000	\$363,889	1.0	1.0	1.00	\$363,889
					PROMEDIO	\$378,302.15
					DESV. STANDAR	\$11,244.83
					COEF. VARIACION	2.97%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$378,000.00	AREA	75.31	TOTAL	\$28,467,180.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,484,000.00	AREA	46.16	TOTAL	\$68,501,440.00
VALOR TOTAL	\$96,968,620.00					

Observaciones:

Enlaces:  
[4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-el-futuro/espinal/7529658](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-el-futuro/espinal/7529658)

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	46.16
Area construida vendible	46.16
Valor M2 construido	\$1,767,960
Valor reposición M2	\$81,609,034
Valor reposición presupuesto M2	\$1,767,960
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,591,164
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	6.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,484,079
Valor adoptado depreciado	\$1,484,000
Valor total	\$68,501,440





## 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



Closet hab. Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior





## FOTOS General

PASILLO



**CRUCE CARTOGRÁFICO****Indices Norma*****Cerramientos.***

- a) **Laterales o posteriores.** Serán obligatorios con excepción de los conjuntos arquitectónicos y de los casos en los cuales el predio colinde con espacio público por esos lados, su altura máxima será de 2.50 Mts con excepción de las zonas industriales en las que será de 3.00 mts como mínimo.
- b) Quien dejare aislamientos delanteros o antejardines, deberá cerrarlos con altura máxima de 2.50 Mts y sin que haya ningún saliente por debajo de una altura de 2.00 Mts. Se exceptúan los antejardines que exijan estas disposiciones (vía troncal) y otra sobre las vías en que se le llegue a exigir posteriormente los cerramientos delanteros, serán semitransparentes o transparentes, después de los 0.75 de altura; en ningún caso podrán cubrirse los antejardines y deben someterse a la reglamentación de la Urbanización.

**Indices Norma**

35. Antejardín: Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación, salvo cubiertas ubicadas sobre los accesos al predio.

## 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-1055227049





PIN de Validación: a6920a26



<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: a6920a26



<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: a6920a26



**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**

**a6920a26**

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 veintiséis (26) días del mes de Abril 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 PÚBLICOS**

**NIT: 899999007-0 ESPINAL**

**SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION**

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 09:16:00 am

**6000878**

No. RADICACIÓN: **2024-357-1-11944**

MATRICULA: **357-33226**

CERTIFICADO(S) SE EXPIDE(N) DE INMEDIATO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: IVON STELLA SANCHEZ

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

BOTON\_BANCOLOMBIA\_101 BANCOLOMBIA 101 OFICINAS BANCO: 07 Nro DOC: 1713362526-18122 FECHA:

17/04/2024 VALOR: \$ 22.100

**VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 22.100**

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 107646



MUNICIPIO DE EL ESPINAL  
SECRETARIA DE HACIENDA  
Nit:890702027-0

CARRERA 6 N 8 07 Teléfono 2390314 - 310 240 5217

FACTURA DE  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO No.

2024030509



REFERENCIA No 137605220240305092024011

CEDULA CATASTRAL: 73-268-01-01-00-00-0388-0001-0-00-00-0000  
CEDULA CATASTRAL ANT: 01-01-0388-0001-000  
NIT./C.C: 65697878  
DIRECCIÓN PREDIO: MZ D LO 02 UR VILLA CAMPESTRE  
PROPIETARIO: IVON STELLA SANCHEZ URUEÑA  
COOPROPIETARIO:  
MAT. INMOBILIARIA:

FECHA DE EXPEDICIÓN  
miércoles, 17 de abril de 2024 09:17:12  
Pague Antes Del: 30/04/2024  
Area Hectareas: 0 Area Metros: 75 Area Construida: 0  
Ultimo año pago: 2023 Fecha de pago: 13/03/2023 Valor pagado: 33300  
DIRECCIÓN: MZ D LO 02 UR VILLA CAMPESTRE  
Código postal: 733520 Destino economico:

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	VMIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	%DTO	ALIVIOS	CAR	INT. CAR	S.BOMBERIL	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2024	3.00	14,907,000	44,721	0	11,180	0	0	0	0	5,600	-41	39,100

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CAPITAL	INTERESES,SANCIONES
Impuesto Predial	44,721	0
Descuentos	11,180	0
Alivios tributarios	0	0
CorpoRegional-CAR	0	0
S.Bomberil	0	0
Sanciones	0	0
Otros Cobros	5,600	0
Ajuste	-41	0

OBSERVACIONES:

La presente factura presta merito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Art.69 de la ley 1111 de 2006, modificado por el Art.58 de la ley 1430 de 2010 y decreto ley 019 de 2012. Contra la presente liquidación oficial procede el recurso de Reconsideración de conformidad con lo establecido en el Art 720 del E.T.N. el cual deberá interponerse ante el Director de Rentas y Fiscalización del Municipio de El Espinal, dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la presente.

TOTAL A PAGAR 39,100

Impuesto+Car	Descuento	% Decto	Total a Pagar	Paguese hasta
44,721	11,180	25	39,100	30-abr-24

Firma

JUAN DAVID CORTES VERA  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE RENTAS Y FISCALIZACION

-CONTRIBUYENTE-



Nro Matrícula: 357-33226

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 09:16:00 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 357 ESPINAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: ESPINAL VEREDA: ESPINAL  
FECHA APERTURA: 12/12/1997 RADICACION: 97-5042 CON: ESCRITURA DE 05/12/1997  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL: 732680101000003880001000000000  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 73268010103880001000

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

CABIDA: 75,31 M2. LINDEROS SEGUN ESCRITURA 1224 DEL 05.12.97 NOTARIA 2 ESPINAL.

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA: 0 HECTAREAS 75 METROS CUADRADOS 3100 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

**COEFICIENTE:**

**COMPLEMENTACIÓN:**

COMPLEMENTACION: 01.-REGISTRO DEL 02.12.97.- RAD.4859 ESCRITURA 3209 DEL 27.11.97 NOTARIA 56 SANTAFE DE BOGOTA, COMPRAVENTA \$18.000.000,00, DE: CRUZ HERRERA ERNESTO A: LUDIN CARVAJAL PINTO.- 2.-REGISTRO DEL 10.01.90. RAD.65 ESCRITURA 3388 DEL 22.11.89 NOTARIA 34 BOGOTA. COMPRAVENTA \$1.520.000,00 DE: ACEVEDO PAEZ CARLOS HERNAN A: CRUZ HERRERA ERNESTO.-03.-RE GISTRO DEL 07.11.89. RAD. 2536 ESCRITURA 2810 DEL 29-09-89 NOTARIA 34 BOGOTA. COMPRAVENTA \$1.500.000,00 DE: SARMIENTO SALAMANCA MARIA VICTORIA A: ACEVEDO PAEZ CARLOS HERNAN.- 04.- REGISTRO DEL 06-04-89, ESCRITURA 5460 DEL 09-12-88, NOTARIA 11 BOGOTA, ACLARACION ESCRITURA 2377, NOTARIA 11 BOGOTA, EN CUANTO A LA CABIDA DEL PREDIO PERTENECIENTE A VICTORIA SARMIENTO DE PEREZ. CABIDA CO RRECTA 12.750 M2. 05.-REGISTRO DEL 13-12-84 ESCRITURA 2377 DEL 18-10-84 NOTARIA 11 BOGOTA, PARTICION MATERIAL LIQUIDACION COMU NIDAD. ADJUDICACION A: SARMIENTO DE PEREZ MARIA VICTORIA. 06.-REGISTRO DEL 21.09-83, ESCRITURA 919 DEL 20-09-83 NOTARIA DE ESPI NAL. COMPRAVENTA POR \$300.000,00 DE: ESCOBAR RIVERA LUIS FERNANDO A: SARMIENTO DE PEREZ MARIA VICTORIA. MOSCOSO RODRIGUEZ ESMAEL. 07.-REGISTRO DEL 28-07-83 ESCRITURA 341 DEL 23-06-83 NOTARIA GUAMO. ACLARACION ESCRITURA 148 DEL 10-03-83 NOTARIA UNCIA DEL GUAMO, EN CUANTO A LINDEROS. 08.- REGISTRO DEL 16-03-83 ESCRITURA 148 DEL 10-03-83 NOTARIA GUAMO. COMPRAVENTA POR \$300.000,00 DE: TALURA LTDA. A: LUIS FERNANDO ESCOBAR RIVERA. 09.- REGISTRO DEL 12.11.73, ESCRITURA 582 DEL 12.11.73 NOTARIA GUAMO. PARTICION MATERIAL AMI GABLE. LIQUIDACION COMUNIDAD. ADJUDICACION. A: SOCIEDAD TALURA LIMITADA.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LOTE 2 MANZANA D

2) CS LT 2 MZ D URBANIZACION VILLA CAMPESTRE

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S)

(En caso de Integración y otros)

357-22177 357-47593

ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 12/12/1997 Radicación 5042

DOC: ESCRITURA 1224 DEL: 05/12/1997 NOTARIA 2 DE ESPINAL VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 100 LOTE0. URBANIZACION VILLA CAMPESTRE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: CARVAJAL PINTO LUDIN CC# 63315259 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ESPINAL  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 357-33226**

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 09:16:00 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 última página

ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 13/02/1998 Radicación 718  
DOC: ESCRITURA 112 DEL: 12/02/1998 NOTARIA 2 DE ESPINAL VALOR ACTO: \$ 1.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA (ESTE Y OTRO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CARVAJAL PINTO LUDIN CC# 63315259  
A: RAMIREZ LOAIZA JOSE REYNEL CC# 7842687 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 12/08/2011 Radicación 2011-357-6-3915  
DOC: ESCRITURA 1618 DEL: 14/07/2011 NOTARIA CINCUENTA Y SEIS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 4.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - ESTE Y OTRO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: RAMIREZ LOAIZA JOSE REYNEL CC# 7842687  
A: AMORTEGUI RODRIGUEZ ANGEL LIBARDO CC# 80390448 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 10/02/2016 Radicación 2016-357-6-568  
DOC: ESCRITURA 150 DEL: 04/02/2016 NOTARIA CINCUENTA Y SEIS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 3.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: AMORTEGUI RODRIGUEZ ANGEL LIBARDO CC# 80390448  
A: MURILLO RAMIREZ NELSON CC# 93124364 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 05/08/2016 Radicación 2016-357-6-4295  
DOC: ESCRITURA 805 DEL: 05/08/2016 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$ 30.000.000  
ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MURILLO RAMIREZ NELSON CC# 93124364

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 05/08/2016 Radicación 2016-357-6-4295  
DOC: ESCRITURA 805 DEL: 05/08/2016 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$ 75.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - ADQUIRIDA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA  
OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE LA POLICIA.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MURILLO RAMIREZ NELSON CC# 93124364  
A: SUAREZ MORENO FREDY CC# 11228493 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 05/08/2016 Radicación 2016-357-6-4295  
DOC: ESCRITURA 805 DEL: 05/08/2016 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA - CONDICION ESPECIAL  
DEL COMPRADOR. SE OBLIGA A NO TRANSFERIR EL INMUEBLE EN EL TERMINO DE 2 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE  
OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO. IGUALMENTE SE OBLIGA A NO RESOLVER O RESCINDIR ESTE ACTO SIN MEDIAR PERMISO  
ESPECIFICO ACEPTADO POR LA ENTIDAD.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SUAREZ MORENO FREDY CC# 11228493

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 04/03/2022 Radicación 2022-357-6-1234  
DOC: CERTIFICADO 16 DEL: 03/03/2022 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 7



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ESPINAL  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 357-33226**

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 09:16:00 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 última página

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - CANCELA CONDICIÓN  
RESOLUTORIA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 805 DEL 05/08/2016 NOTARIA 1 ESPINAL.

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE LA POLICIA NIT# 8600219677

A: SUAREZ MORENO FREDY CC# 11228493

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 17/05/2022 Radicación 2022-357-6-2880

DOC: ESCRITURA 285 DEL: 07/03/2022 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$ 75.500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS

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

DE: SUAREZ MORENO FREDY CC# 11228493

A: SANCHEZ URUEÑA IVON STELLA CC# 65697878 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-357-3-134 Fecha: 14/11/2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA  
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21/12/2015

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 107646 impreso por: 107646

TURNO: 2024-357-1-11944 FECHA: 17/04/2024

NIS: ctTCuiMA23/aQFVR76ZHe4Lg28i2DAkKEamPSqjW6VH5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: ESPINAL

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL YANINE MOI INA COMEZ



Banco Popular 17/04/24 09:27:48  
362 28968546 Li NEP 131  
RJ224 Nrm Doc: 59  
Cod Convenio: 880  
Codigo IAC 7709998934025  
Nro Documento:

Vr Efect: \$39,100.00  
Vr ChqPop: \$0.00  
Vr ChqCje: \$0.00  
Vr Total: \$39,100.00  
Nro Cheques: 0