



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1106773911

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YILMER NEDIS LOZANO DEVIA
NIT / C.C CLIENTE	1106773911
DIRECCIÓN	CS 9 MANZANA 28 CD JOSE MARIA MELO / MANZANA 28 CASA 9 B/ JOSE MARIA MELO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	JOSE MARIA MELO
CIUDAD	Chaparral
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/05/2024
FECHA INFORME	27/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ANA CRISTINA ORTIZ RODRIGUEZ				
NUM.	0759 Escritura De	NOTARIA	Unica	FECHA	13/08/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Purificación	DEPTO		Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA	731680102000005370009000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
355-43563	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el barrio José María Melo, sobre vía sin pavimentar. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

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 127,944,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,944,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Según certificado de nomenclatura aportado, la dirección del predio es MANZANA 28 CASA 9 B/ JOSE MARIA MELO. . Limitaciones al dominio: anotación Nro. 011 y 12 (Afectación a vivienda familiar, Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

  
OSCAR MAURICIO QUINTERO  
ARISTIZABAL  
Perito Actuante  
C.C: 79411838  
RAA: AVAL-79411838

  
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
Uso Compatible Según Norma	Sin información
Uso Condicionado Según Norma	Sin información
Uso Prohibido Según Norma	Sin información

Amenaza Riesgo Inundación	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	72.00	Frente	6.00
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 013 DE 2001
Antejardín	NO
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
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	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	72
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	Sin información

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE LOTE	M2	72.00
AREA DE COSTRUCCION.00	M2	72

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE LOTE	M2	72.00
AREA DE COSTRUCCION	M2	72

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	mas de 500
Escolar	Regular	mas de 500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	Regular	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Remodelación	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CS 9 MANZANA 28 CD JOSE MARIA MELO / MANZANA 28 CASA 9 B/ JOSE MARIA MELO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

## 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	Lote	72.00	M2	\$477,000.00	26.84%	\$34,344,000.00
Area Construida	Casa	72	M2	\$1,300,000.00	73.16%	\$93,600,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$127,944,000</b>

Valor en letras Ciento veintisiete millones novecientos cuarenta y cuatro mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$127,944,000**

## 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 media, y se considera que la demanda es media.
<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. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 011 y 12 (Afectación a vivienda familiar, Hipoteca), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**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: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**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 construida medida en sitio, ya que es permitida por norma.

## 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA MEDIANERA MANZANA 29	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3123778048	72.00	57	\$1,200,000	\$68,400,000
2	CASA MEDIANERA	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	3502728897	72.00	60	\$1,280,000	\$76,800,000
3	CASA MEDIANERA	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3133534903	72.00	72.00	\$1,300,000	\$93,600,000
Del inmueble						72.00	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,100,000	\$501,389	1.0	1.0	1.00	\$501,389
2	\$32,450,000	\$450,694	1.0	1.0	1.00	\$450,694
3	\$34,650,000	\$481,250	1.0	1.0	1.00	\$481,250
					PROMEDIO	\$477,777.78
					DESV. STANDAR	\$25,524.97
					COEF. VARIACION	5.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$477,000.00	AREA	72.00	TOTAL	\$34,344,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	72	TOTAL	\$93,600,000.00
VALOR TOTAL	\$127,944,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

3.-[https://www.facebook.com/marketplace/item/388946250393525/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A6eed2fc1-1b40-4d49-84e7-11138e8489fa&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/marketplace/item/388946250393525/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A6eed2fc1-1b40-4d49-84e7-11138e8489fa&locale=es_LA)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CS 9 MANZANA 28 CD JOSE MARIA MELO / MANZANA 28  
CASA 9 B/ JOSE MARIA MELO | JOSE MARIA MELO | Chaparral  
| Tolima



## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 3.7298703473783292

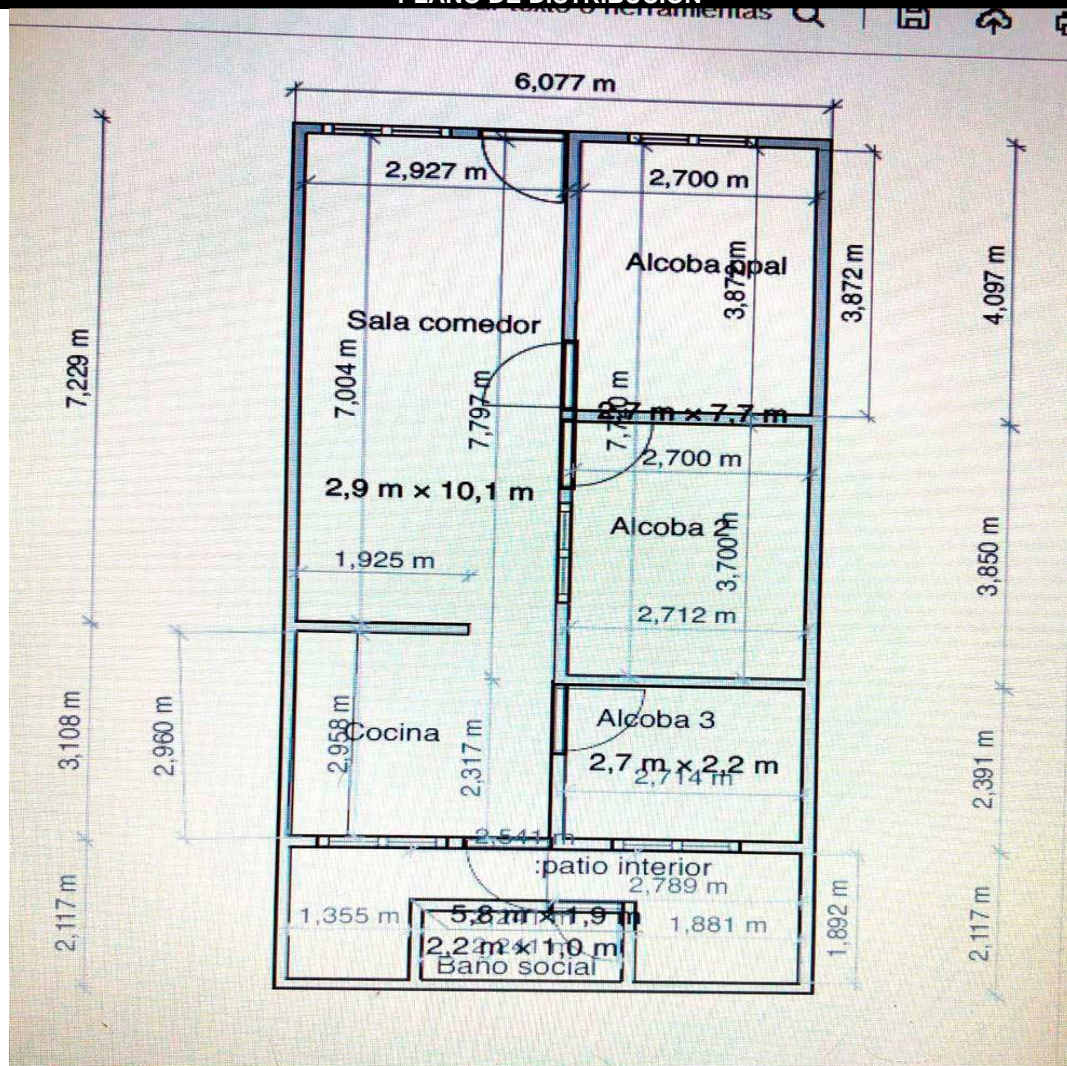
**Longitud:** -75.48276679837856

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 43' 47.532''

**Longitud:** 75° 28' 57.9606''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



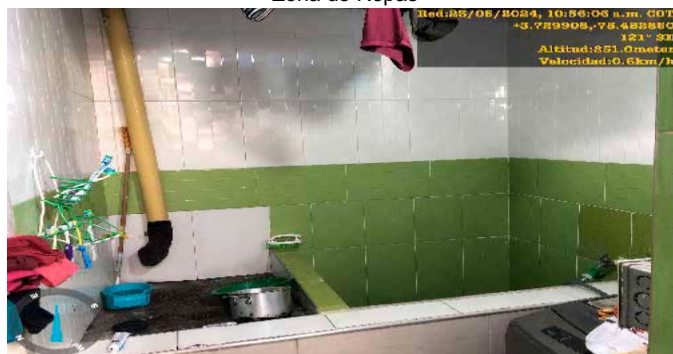
Cocina





## FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



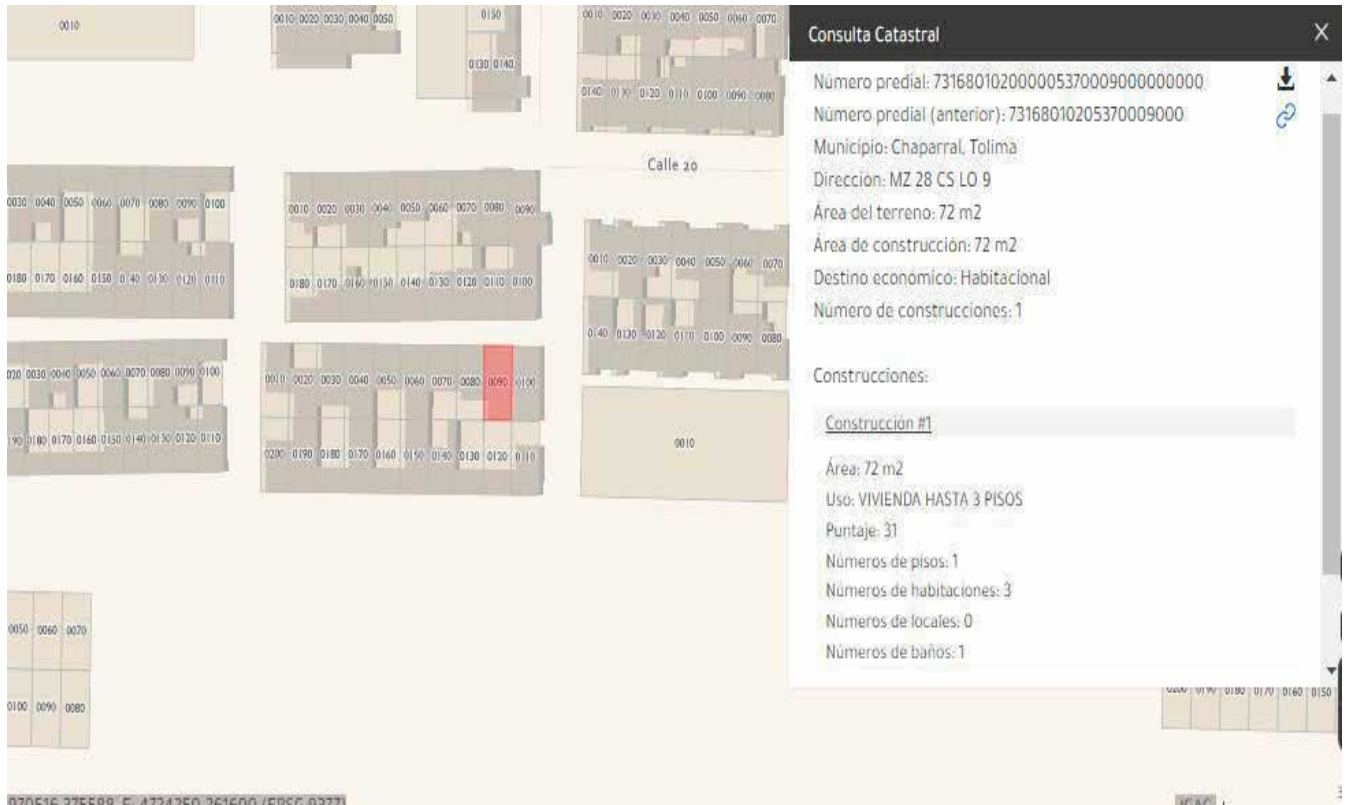
Patio Interior





## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## 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 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 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-1106773911



PIN de Validación: 9f390985



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL 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 Mayo 2018

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
07 Abr 2021

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  
22 Abr 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: 9f390985



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

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  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: 9f390985



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: 9f390985



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



Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO-17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 18 NO9-96  
Teléfono: 3164367887  
Correo Electrónico: [ell.trebol@gmail.com](mailto:ell.trebol@gmail.com)

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial  
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79411838

El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: 9f390985



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



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**9f390985**

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-7106773911 M.I.: 355-43563

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Nro Matrícula: 355-43563

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 11:20:33 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: 355 CHAPARRAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: CHAPARRAL VEREDA: CHAPARRAL  
FECHA APERTURA: 10/09/2002 RADICACION: 2002-1366 CON: ESCRITURA DE 10/09/2002  
NUPRE: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL: 731680102000005370009000000000  
COD CATASTRAL ANT: 73168010205370009000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 626 DE FECHA 05-09-2002 EN NOTARIA DE CHAPARRAL MANZANA 28 LOTE 9 CON AREA DE 72 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). PREDIO HOY CON CASA CONSTRUIDA, SEGÚN CONSTA EN LA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN QUE SE REFLEJA EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 0475 DEL 30/04/2014 NOTARIA ÚNICA DE CHAPARRAL.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 72 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

01.- EL MUNICIPIO DE CHAPARRAL ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR DONACION QUE LE HIZO LA NACION POR ESCRITURA #1175 DEL 02-08-1990 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN AGOSTO 3/90, EN EL FOLIO DE MATRICULA 355-22.730.- 02.- MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL "LA NACION" ADQUIRIO POR DONACION QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE CHAPARRAL, POR.ESC.#294 DE JULIO 8/66, NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN JULIO 13/66, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 355-22.730.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CS 9 MANZANA 28 CD JOSE MARIA MELO

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)  
355-22730

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 10/09/2002 Radicación 2002-355-6-1366  
DOC: ESCRITURA 626 DEL: 05/09/2002 NOTARIA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0920 LOTE0  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
A: MUNICIPIO DE CHAPARRAL X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 02/04/2004 Radicación 2004-355-6-635  
DOC: ESCRITURA 1195 DEL: 24/12/2003 NOTARIA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 3.316.055  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
A: TOVAR CALEÑO ANGELICA ROCIO CC# 65829460 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE CHAPARRAL  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matrícula: 355-43563**

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 11:20:33 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: 3** Fecha 02/04/2004 Radicación 2004-355-6-635  
DOC: ESCRITURA 1195 DEL: 24/12/2003 NOTARIA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 8.730.000  
ESPECIFICACION: OTRO : 0910 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: TOVAR CALEÑO ANGELICA ROCIO CC# 65829460  
A: INURBE

**ANOTACIÓN: Nro: 4** Fecha 02/04/2004 Radicación 2004-355-6-635  
DOC: ESCRITURA 1195 DEL: 24/12/2003 NOTARIA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: TOVAR CALEÑO ANGELICA ROCIO CC# 65829460  
A: INURBE

**ANOTACIÓN: Nro: 5** Fecha 02/04/2004 Radicación 2004-355-6-635  
DOC: ESCRITURA 1195 DEL: 24/12/2003 NOTARIA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: TOVAR CALEÑO ANGELICA ROCIO CC# 65829460  
A: MUNICIPIO DE CHAPARRAL

**ANOTACIÓN: Nro: 6** Fecha 02/04/2004 Radicación 2004-355-6-635  
DOC: ESCRITURA 1195 DEL: 24/12/2003 NOTARIA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: TOVAR CALEÑO ANGELICA ROCIO CC# 65829460  
A: HIJOS MENORES DE EDAD Y LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACIÓN: Nro: 7** Fecha 27/05/2010 Radicación 2010-355-6-1153  
DOC: ESCRITURA 405 DEL: 25/05/2010 NOTARIA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 1.620.000  
Se cancela la anotación No, 4 , Se cancela la anotación No, 5  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
A: TOVAR CALEÑO ANGELICA ROCIO CC# 65829460

**ANOTACIÓN: Nro: 8** Fecha 15/05/2013 Radicación 2013-355-6-1328  
DOC: ESCRITURA 392 DEL: 25/04/2013 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No, 6  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: TOVAR CALEÑO MARIA FERNANDA  
A: TOVAR CALEÑO ANGELICA ROCIO CC# 65829460

**ANOTACIÓN: Nro: 9** Fecha 09/05/2014 Radicación 2014-355-6-1225  
DOC: ESCRITURA 475 DEL: 30/04/2014 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 2.500.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)



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

Nro Matrícula: 355-43563

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 11:20:33 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

DE: TOVAR CALEÑO ANGELICA ROCIO CC# 65829460  
A: YATE TAPIERO LIGIA CC# 28683929 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 14/08/2014 Radicación 2014-355-6-2412  
DOC: ESCRITURA 0759 DEL: 13/08/2014 NOTARIA UNICA DE PURIFICACION VALOR ACTO: \$ 39.460.000  
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: YATE TAPIERO LIGIA CC# 28683929  
A: ORTIZ RODRIGUEZ ANA CRISTINA CC# 38015131 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 14/08/2014 Radicación 2014-355-6-2412  
DOC: ESCRITURA 0759 DEL: 13/08/2014 NOTARIA UNICA DE PURIFICACION VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ORTIZ RODRIGUEZ ANA CRISTINA CC# 38015131  
A: ORTIZ RODRIGUEZ ANA CRISTINA CC# 38015131  
A: TOVAR ARCINIEGAS NELSON STARLING CC# 14011435

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 14/08/2014 Radicación 2014-355-6-2412  
DOC: ESCRITURA 0759 DEL: 13/08/2014 NOTARIA UNICA DE PURIFICACION VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ORTIZ RODRIGUEZ ANA CRISTINA CC# 38015131  
A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO NIT# 8999992844

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2014-355-3-11 Fecha: 05/06/2014  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008  
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2011-355-3-3 Fecha: 23/01/2011  
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: 3 Radicación: 2024-355-3-73 Fecha: 18/04/2024  
SI VALE, SE CORRIGE NOMENCLATURA, SEGÚN DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN QUE CONSTA EN ANOTACIÓN N° 3 DEL FOLIO  
(ART. 59 LEY 1579/12 ERROR MECANOGRÁFICO)

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

Nro Matrícula: 355-43563

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 11:20:33 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 87983 impreso por: 87983

TURNO: 2024-355-1-7014 FECHA:14/05/2024

NIS: 6vCHqFy2Gw1zi1ZpqOYPUurwh6hcthsNletGEk3UGhc=

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

EXPEDIDO EN: CHAPARRAL



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL MAGDA PAOLA GUTIÉRREZ VANEGAS

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública





MUNICIPIO DE CHAPARRAL  
NIT: 800.100.053 - 1

## CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

### EL SECRETARIO DE PLANEACION, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO MUNICIPAL


#### HACE CONSTAR QUE:


Revisada la base de datos de nuestro municipio, se encontró que al predio identificado con Número Predial **01 - 02 - 0537 - 0009 - 000**, de propiedad del (la) señor (a) **ANA CRISTINA ORTIZ RODRIGUEZ** identificado (a) con la cédula de ciudadanía 38.015.131 de Chaparral Tolima y folio de matricula numero **355-43563** de acuerdo con la actualización catastral adelantada por la oficina delegada del Instituto Agustín Codazzi (IGAC), se le asignó la siguiente nomenclatura:

❖ **MANZANA 28 CASA 9 B/ JOSE MARIA MELO**

Se expide a los 21 días del mes de Mayo de 2024, a solicitud del interesado.

**NOTA:** El valor del certificado se pagó con el recibo de caja N° 0000001498 de fecha 21 de mayo de 2024 por valor de \$23.500°°.

  
**ING. JUAN CARLOS CULMA RAMIREZ**  
Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo

  
Elaboró: Ing. Daniela Devia H.



CR 9 9-02 centro - Conmutador: (+57) 82460238 / 82460290 / 82460356 ext. 101-104;  
Código postal: 735560 - Correos electrónicos: [alcaldia@chaparral-tolima.gov.co](mailto:alcaldia@chaparral-tolima.gov.co) -  
[contactenos@chaparral-tolima.gov.co](mailto:contactenos@chaparral-tolima.gov.co) - Página web: [www.chaparral-tolima.gov.co](http://www.chaparral-tolima.gov.co)