



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	15/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CS LT 15 MZ 7 VILLA PAZ ETAPA I
Barrio	VILLA PAZ
Ciudad	Espinal
Departamento	Tolima
Propietario	LILIA MARIA SANCHEZ BARRERO

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ALEJANDRO SANCHEZ

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 **LILIA MARIA SANCHEZ BARRERO** ubicado en la CS LT 15 MZ 7 VILLA PAZ ETAPA I VILLA PAZ, 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 \$102,983,372.00 pesos m/cte (Ciento dos millones novecientos ochenta y tres mil trescientos setenta y dos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	112	M2	\$471,981.00	51.33%	\$52,861,872.00
Area Construida		77.11	M2	\$650,000.00	48.67%	\$50,121,500.00
TOTALES					100%	\$102,983,372

Valor en letras

Ciento dos millones novecientos ochenta y tres mil trescientos setenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ
 RAA Nro: AVAL-1018509913
 C.C: 1018509913

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,846,404	3,282,495	Valor del avalúo en UVR	102,983,372.00
Proporcional	0	102,983,372	Valor asegurable	102,983,372
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: debe aportar un certificado de tradición no mayor a 30 días. El aportado del 30/04/2024, no está vigente. NOTA 2: Debe aportar carta de la empresa prestadora del servicio de luz, ya que el contador no está dentro de los linderos del predio, indicando precisamente la ubicación del contador y la prestación del servicio. NOTA 3: debe aportar para el proceso, el plano catastral que ubique el predio en la manzana catastral (Agustín Codazzi o Gestor catastral del municipio). NOTA 4: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición.			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p>Entorno: Se trata de un vecindario de vivienda unifamiliar, no se presentan problemas de inseguridad ni de orden público en la zona, las vías del barrio actualmente se encuentran en proceso de pavimentación y adecuación.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio</p>			

interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El baño cuenta con cerámica en piso y muros, la zona de ropa al igual que el patio interno no cuentan con acabados dado que están en obra gris, las alcobas y el área de sala comedor se encuentran en obra gris en pisos y muros, el techo en toda la casa cuenta con teja de fibrocemento, la cocina es sencilla y no tiene acabados.

Código	LRCAJA-11056 76591	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	ALEJANDRO SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1105676591	Teléfono	3227684674
Email	alejandrosanchez3099@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LILIA MARIA SANCHEZ BARRERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	65692758	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CS LT 15 MZ 7 VILLA PAZ ETAPA I				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Espinal	Departamento	Tolima	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	VILLA PAZ	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: el municipio del Espinal, departamento del Tolima al sur oriente del municipio, en el barrio Villa Paz.</p> <p>Al inmueble se llega así: desde la carrera 4 tomamos calle 10a para tomar manzana 7 encontraremos la casa 15 a mitad de cuadra.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO	
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	112	AREA DE TERRENO	M2	112
AREA CONSTRUIDA	M2	63	AREA CONSTRUIDA	M2	63
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 34.845.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	112	AREA DE TERRENO	M2	112
AREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	77.11	AREA CONSTRUIDA	M2	77.11
AREA ANTEJARDIN	M2	13.79			
AREA LIBRE	M2	21.10			
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.65	72.8			
Indice construcción	1.5	168			
Forma Geometrica	rectangular	Frente	7		
Fondo	16	Relación frente fondo	0.43		
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	Actualmente se desarrollan algunas construcciones de vivienda unifamiliar, así como el adecuamiento del amoblamiento urbano en la zona y la pavimentación de las vías de acceso.				
Comportamiento Oferta y	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				

Demanda

media.

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 001 DE 2.001_ACUERDO 015 DE 2016_
Area Del Lote	112
Forma Del Lote	regular
Topografia	plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencial secundario
Tratamiento	Mejoramiento integral
Indice DeOcupacion	0.65
Indice DeContruccion	1.5
AislamientoPosterior	9 m2
Altura Permitida	4 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Índice de ocupación: Se aceptarán los actuales si no se violan otras normas, en las edificaciones Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares, hasta de cuatro (4) pisos más alto, será como máximo de 0.65 y para conjuntos 0.60; en edificaciones Institucionales el índice será de 0.35 ?</p> <p>Índice de construcción: Para viviendas Unifamiliares y Bifamiliares el índice de construcción será como máximo 1.5 del área del lote. Para Multifamiliares: Será como máximo 2.8 veces el área del lote.</p>

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1435	EscrituraDePropiedad	21/09/2023	PRIMERA	Espinal

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
357-32573	30/04/2024	73268010200000243002	casa 15 1000000000

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

Observación El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se trata de un vecindario de vivienda unifamiliar, no se presentan problemas de inseguridad ni de orden público en la zona, las vías del barrio actualmente se encuentran en proceso de pavimentación y adecuación.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2000	Edad Inmueble	24 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No aportada				
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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

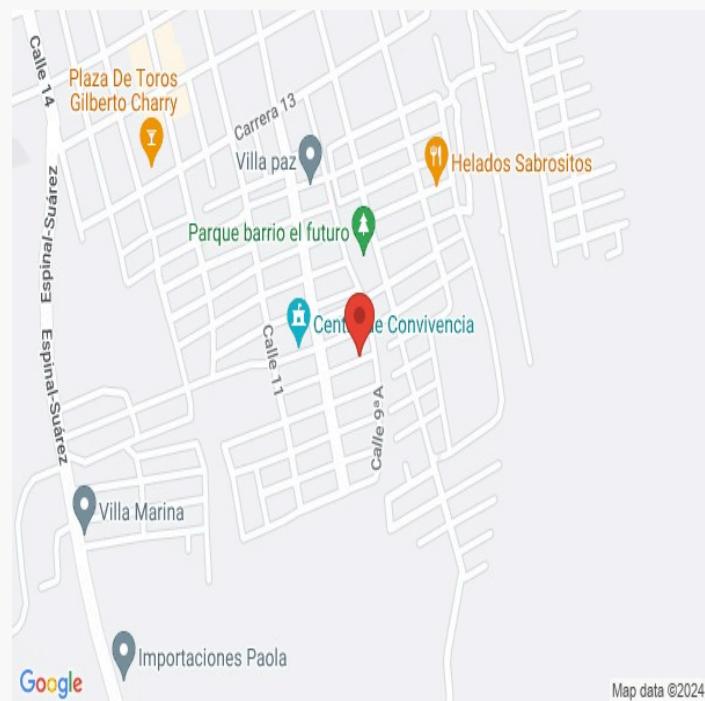
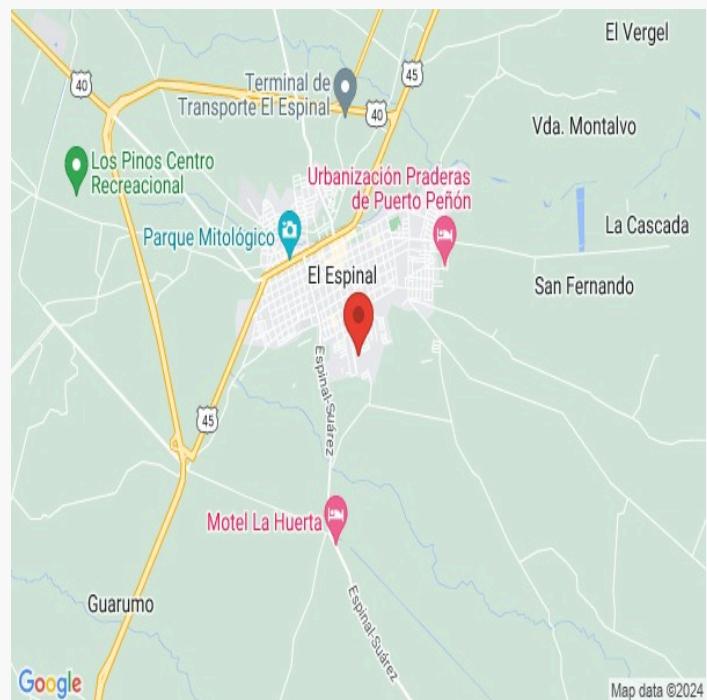
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	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, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	El baño cuenta con cerámica en piso y muros, la zona de ropa al igual que el patio interno no cuentan con acabados dado que están en obra gris, las alcobas y el área de sala comedor se encuentran en obra gris en pisos y muros, el techo en toda la casa cuenta con teja de fibrocemento, la cocina es sencilla y no tiene acabados.							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

Dirección: CS LT 15 MZ 7 VILLA PAZ ETAPA I | VILLA PAZ | Espinal | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.140908
GEOGRAFICAS : 4° 8' 27.2682''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.881427
GEOGRAFICAS : 74° 52' 53.1372''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	barrio Guayacan	\$89,000,000	0.95	\$84,550,000	3203509888	90.12	65.6	\$670,000	\$43,952,000
2	Villa Paz, Espinal, Tolima	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3209956444	100	70	\$650,000	\$45,500,000
3	Villa Paz, Espinal, Tolima	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3123823370	110	90	\$850,000	\$76,500,000
Del inmueble						112	63		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$40,598,000	\$450,488	1.0	1.0	1.00	\$450,488
2	\$49,500,000	\$495,000	1.0	1.0	1.00	\$495,000
3	\$51,750,000	\$470,455	1.0	1.0	1.00	\$470,455
				PROMEDIO	\$471,980.93	
				DESV. STANDAR	\$22,295.10	
				COEF. VARIACION	4.72%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$471,981.00	AREA	112	TOTAL	\$52,861,872.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$650,000.00	AREA	63	TOTAL	\$40,950,000.00
VALOR TOTAL		\$93,811,872.00				

Observaciones:**Enlaces:**1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-espinal-br-el-portal-del-bunde-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/10151-M4940487>

Plano

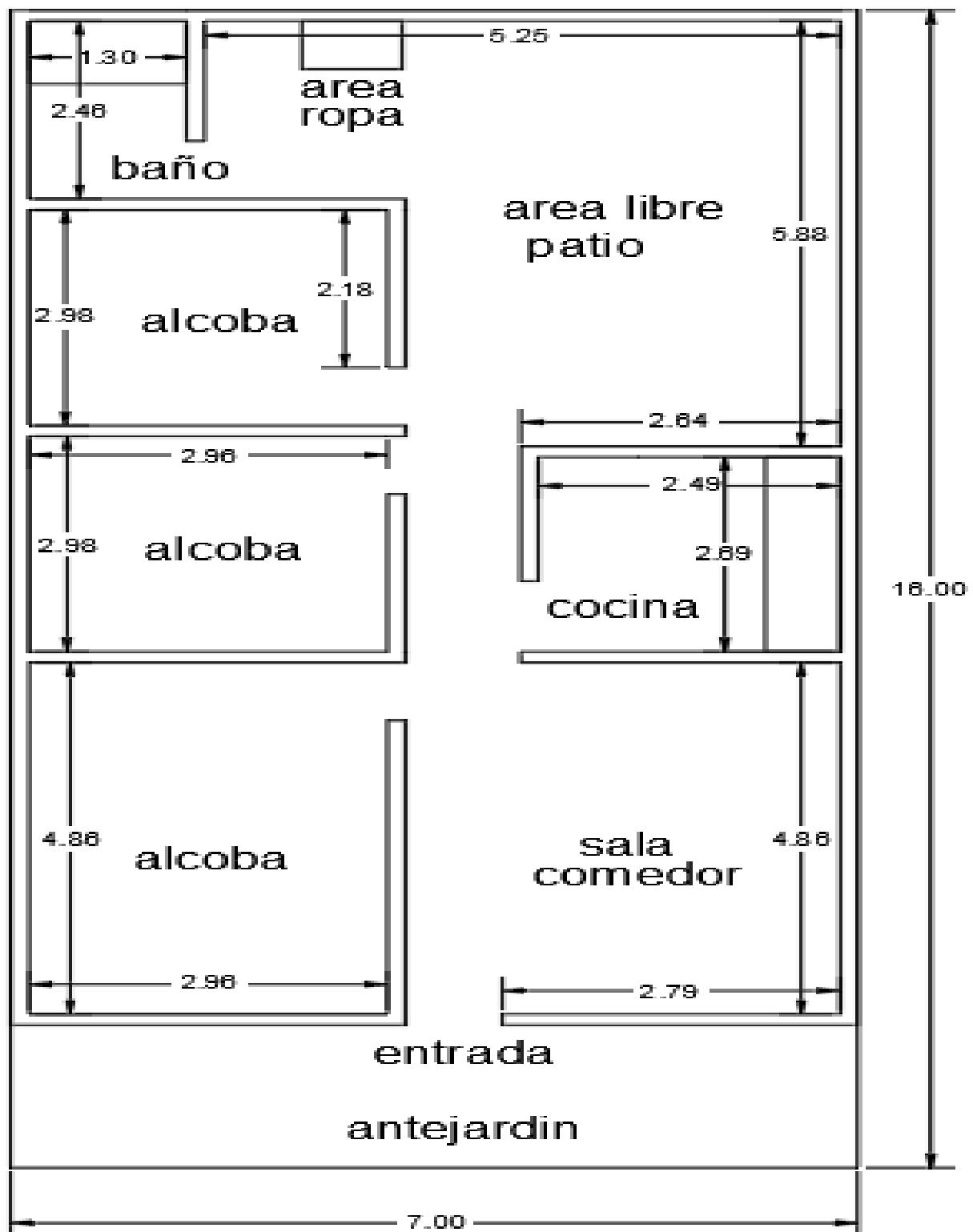


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



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 valuaria 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 valuaria 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.

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 valuador 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.

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 valuador 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-1105676591



PIN de Validación: a3e81a28



<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) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018509913, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1018509913.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ 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
01 Feb 2021

Regímen
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
01 Feb 2021

Regímen
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
01 Feb 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3e81a23



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
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Régimen
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
01 Feb 2021

Régimen
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
01 Feb 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3e81a28



<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
01 Feb 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regímen
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
01 Feb 2021

Regímen
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: a3e81a28



Fecha de inscripción
01 Feb 2021

Regímen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1105676591 M.I.: 357-32573
01 Feb 2021 | Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 69 C # 19-87

Teléfono: 3105123064

Correo Electrónico: jaromer99@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1018509913

El(la) señor(a) JADER ANDRES ROMERO RODRIGUEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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: a9e80a29



PIN DE VALIDACIÓN

a9e80a29

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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandria Suárez
Firma: RAA AVALUO: LRCAJA-1105676591 M.I.: 357-32573
Alexandria Suárez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240430403393764991

Nro Matrícula: 357-32573

Página 1 TURNO: 2024-357-1-13396

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 11:47:32 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 357 - ESPINAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: ESPINAL VEREDA: ESPINAL

FECHA APERTURA: 12-09-1997 RADICACIÓN: 97-3600 CON: ESCRITURA DE: 04-09-1997

CODIGO CATASTRAL: 732680102000002430021000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0002-0771-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

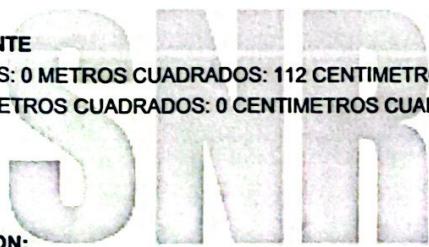
CABIDA: 112.00 M2. LINDEROS SEGUN ESCRITURA 1026 DEL 04-09-97 NOTARIA 1. ESPINAL.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 112 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %



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

COMPLEMENTACION:

01- REGISTRO 29-08-95 ESCRITURA N 770 DE 15-08-95 NOTARIA 1 DEL ESPINAL COMPROVANT APOR \$ 100.000.000.00 DE: PALMA ESPINOSA RAFAEL MARIA A: ASOCIACION COMUNITARIA DE VIVIENDA VILLA PAZ- 02. REGISTRO 29-08-95 ESCRITURA N. 770 DE 15-08-95 NOTARIA 1 DEL ESPINAL DESENGLOBE: DE PALMA ESPINOSA RAFAEL MARIA. 03. REGISTRO 03-03-92 ESCRITURA N 1685 DE 20-12-91 NOTARIA UNICA DEL ESPINAL LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL POR \$ 2.900.000.00DE SALIVE DE PALMA GLORIA PALMA ESPINOSA RAFAEL MARIA. A: PALMA ESPINOSA RAFAEL MARIA 04. REGISTRO 03-04-78 ESCRITURA N 845 DE 29-11-77 NOTARIA UNICA DEL ESPINAL COMPROVANTA DE: MARTINEZ CRIOLLO HECTOR JULIO A: PAKMA SALIVE RICARDO ALBERTO.05. 06-08-57 DILIGENCIAS DE REMATE DE FECHA 11-06-57 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO ADJUDICACION DE: SERRANO JULIO A: PALMA RAFAEL 06. REGISTRO 08-08-90 ESCRITURA N 194 DE 24-03-58 NOTARIA DEL ESPINAL COMPROVANTA POR \$ 55.650.00 DE: FERNADNEZ ROZO DARIO A: PALMA RAFAEL

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 15 MANZANA 7 VILLA PAZ

2) CS LT 15 MZ 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

357 - 47593

357 - 32447

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-09-1997 Radicación: 3600

Doc: ESCRITURA 1026 DEL 04-09-1997 NOTARIA 1 DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 DESENGLOBE

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

DE: ASOCIACION COMUNITARIA DE VIVIENDA VILLA PAZ

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-06-1998 Radicación: 2602



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

Certificado generado con el Pin No: 240430403393764991

Nro Matrícula: 357-32573

Página 2 TURNO: 2024-357-1-13396

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 11:47:32 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

Doc: RESOLUCION 012 DEL 02-06-1998 PLANEACION MUNICIPAL DE ESPINAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 POR LA CUAL SE AUTORIZA PARA QUE DESARROLLE LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION O VENTA DE ESTE LOTE Y OTROS (182).

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL ESPINAL

A: ASOCIACION DE VIVIENDA VILLA PAZ I ETAPA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-11-2000 Radicación: 3959

Doc: ESCRITURA 880 DEL 26-10-2000 NOTARIA 2 DE ESPINAL

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: ASOCIACION COMUNITARIA DE VIVIENDA VILLA PAZ

A: GOMEZ SOTO OLIVERIO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública
CC# 5898201 x

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-11-2000 Radicación: 3959

Doc: ESCRITURA 880 DEL 26-10-2000 NOTARIA 2 DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$5,289,200

ESPECIFICACION: OTRO: 120 CONSTITUCION DE MEJORAS DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE VIVIENDA DADO POR INURBE.

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

DE: GOMEZ SOTO OLIVERIO

CC# 5898201 x

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-11-2000 Radicación: 3959

Doc: ESCRITURA 880 DEL 26-10-2000 NOTARIA 2 DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

DE: GOMEZ SOTO OLIVERIO

CC# 5898201

A: FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-06-2021 Radicación: 2021-357-6-3204

Doc: ESCRITURA 831 DEL 20-05-2021 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

CONSTITUIDO EN LA ESCRITURA 880 DEL 26/10/2000 DE LA NOTARIA 2 DE ESPINAL

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

A: GOMEZ SOTO OLIVERIO

CC# 5898201

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-06-2021 Radicación: 2021-357-6-3204



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

Certificado generado con el Pin No: 240430403393764991

Nro Matrícula: 357-32573

Página 3 TURNO: 2024-357-1-13396

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 11:47:32 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 831 DEL 20-05-2021 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$31,220,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0322 DONACION NUDA PROPIEDAD

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

DE: GOMEZ SOTO OLIVERIO CC# 5898201

A: LEAL RAMIREZ FARID YANETTE CC# 65692827 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-06-2021 Radicación: 2021-357-6-3204

Doc: ESCRITURA 831 DEL 20-05-2021 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: GOMEZ SOTO OLIVERIO CC# 5898201

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-08-2021 Radicación: 2021-357-6-4989

Doc: CERTIFICADO 102 DEL 12-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA USUFRUCTO CONSTITUIDO POR ESCRITURA 831 DEL 20/05/2021 NOTARIA 2 ESPINAL.

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

DE: GOMEZ SOTO OLIVERIO CC# 5898201

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-08-2021 Radicación: 2021-357-6-4989

Doc: CERTIFICADO 102 DEL 12-08-2021 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO

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

A: LEAL RAMIREZ FARID YANETTE CC# 65692827 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-05-2022 Radicación: 2022-357-6-3135

Doc: ESCRITURA 785 DEL 20-05-2022 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$70,000,000

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

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

DE: LEAL RAMIREZ FARID YANETTE CC# 65692827

A: SANCHEZ BARRERO DORIS CC# 39638174 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-09-2023 Radicación: 2023-357-6-5434

Doc: ESCRITURA 1435 DEL 21-09-2023 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL VALOR ACTO: \$70,000,000

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ESPINAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240430403393764991

Nro Matrícula: 357-32573

Página 4 TURNO: 2024-357-1-13396

Impreso el 30 de Abril de 2024 a las 11:47:32 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: SANCHEZ BARRERO DORIS

CC# 39638174

A: SANCHEZ BARRERO LILIA MARIA

CC# 65692758 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 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 al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-357-1-13396

FECHA: 30-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

YANINE MOLINA GOMEZ

REGISTRADORA SECCIONAL

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