



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-93138449-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ADOLFO LEON GOMEZ GONZALEZ	FECHA VISITA	28/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	93138449	FECHA INFORME	06/09/2024
DIRECCIÓN	CS LT 3 MZ 7 VILLA PAZ	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	VILLA PAZ	REMODELADO	
CIUDAD	Espinal	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA		
IDENTIFICACIÓN	1075278606		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GONZALEZ ARAGON MARIA LEYDY			
NUM. ESCRITURA	714 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA 10/04/2024
CIUDAD ESCRITURA	Espinal		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	73268010200000243000200000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No cuenta con licencia de construcción, se solicita licencia cliente no aporta.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URBANIZACION VILLA PAZ			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
357-32561	Casa 3

OBSERVACIONES GENERALES

Se accede a la casa por vía pavimentada de la urbanización en dirección occidente a oriente.
En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado.
En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	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	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 138,193,328

VALOR ASEGURABLE \$ COP 138,193,328

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
Perito Actuante
C.C: 1075278606
RAA: AVAL-1075278606



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 Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda unifamiliar y bifamiliar de uno (1) y dos (2) pisos
Uso Compatible Según Norma	Comercio escala vecinal.
Uso Condicionado Según Norma	Textiles al detal: Almacenes de ropa, telas.
Uso Prohibido Según Norma	Corresponde al resto de usos existentes.

Área Lote	112	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	16
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	112

Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo nulo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Riesgo nulo
Suelos De Proteccion	No se encuentra en zona de protección
Patrimonio	No se encuentra en zona de patrimonio.

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 15 de 2016
Antejardín	3 mts para vivienda no VIS, vivienda VIS no exige
Uso principal	Vivienda unifamiliar y bifamiliar de uno (1) y dos (2) pisos
Altura permitida pisos	3 pisos
Aislamiento posterior	9 m2, lado mínimo 3 mts.
Índice de ocupación	0.65
Índice de construcción:	1.0
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	112		AVALUO CATASTRAL	2024	PESOS	\$72.866.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA				ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	112		AREA DE TERRENO	M2	112	
AREA CONSTRUIDA	M2	112		AREA PISO 1	M2	72.80	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento			Andenes
Comercial	No hay		SI
Distancias aprox.			Sardineles
Escolar	No hay		SI
Asistencial			Vías Pavimentadas
Estacionamientos	Bueno	300-400	SI
Áreas verdes			Transporte Público
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Bueno
Areas verdes			
0-100			
Zonas recreativas			
Bueno			
0-100			

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interés Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	75	Año de Construcción	1999
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CS LT 3 MZ 7 VILLA PAZ		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	112	M2	\$372,619.00	30.20%	\$41,733,328.00
Area Construida		72.80	M2	\$1,325,000.00	69.80%	\$96,460,000.00
TOTALES					100%	\$138,193,328
Valor en letras	Ciento treinta y ocho millones ciento noventa y tres mil trescientos veintiocho Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$138,193,328
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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 alta.

Teniendo en cuenta las condiciones propias del inmueble así como las condiciones de la urbanización residencial, se considera que en el mediano plazo se observara valorización positiva y en todo caso superior al índice de precios al consumidor.

SALVEDADES

General: Se accede a la casa por vía pavimentada de la urbanización en dirección occidente a oriente. En el momento de la visita se evidenció que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado. En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.

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

Garaje: El bien avaliado, cuenta con garaje sencillo al interior de la vivienda.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, pisos en cerámica y cemento liso, baño enchapado sin división, cocina sencilla sin muebles en concreto, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.

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 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.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MZ 5 CS 21 URBANIZACION VILLA PAZ	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3106040664	112	100	\$1,325,000	\$132,500,000
2	MZ 5 CS 10 URBANIZACION VILLA PAZ	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3219860847	112	154	\$950,000	\$146,300,000
3	MZ 7 CS 9 URBANIZACION VILLA PAZ	\$380,000,000	0.95	\$361,000,000	3112115722	112	212	\$1,500,000	\$318,000,000
Del inmueble					112	112			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,500,000	\$343,750	1.0	1.0	1.00	\$343,750
2	\$43,700,000	\$390,179	1.0	1.0	1.00	\$390,179
3	\$43,000,000	\$383,929	1.0	1.0	1.00	\$383,929
			PROMEDIO	\$372,619.05		
			DESV. STANDAR	\$25,195.87		
			COEF. VARIACION	6.76%		

TERRENO	ADOPTADOM2	\$372,619.00	AREA	112	TOTAL	\$41,733,328.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,325,000.00	AREA	112	TOTAL	\$148,400,000.00
VALOR TOTAL		\$190,133,328.00				

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CS LT 3 MZ 7 VILLA PAZ | VILLA PAZ | Espinal | Tolima

COORDENADAS (DD)

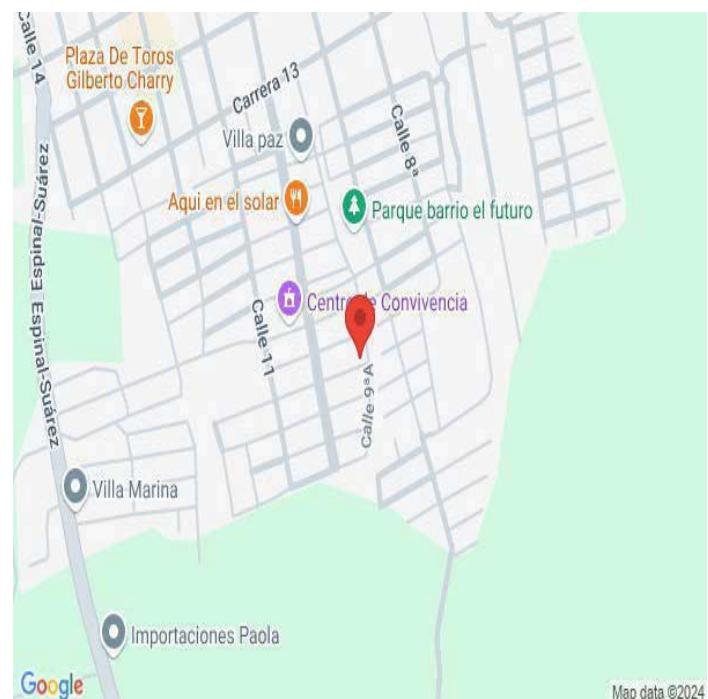
Latitud: 4.140621

Longitud: -74.881222

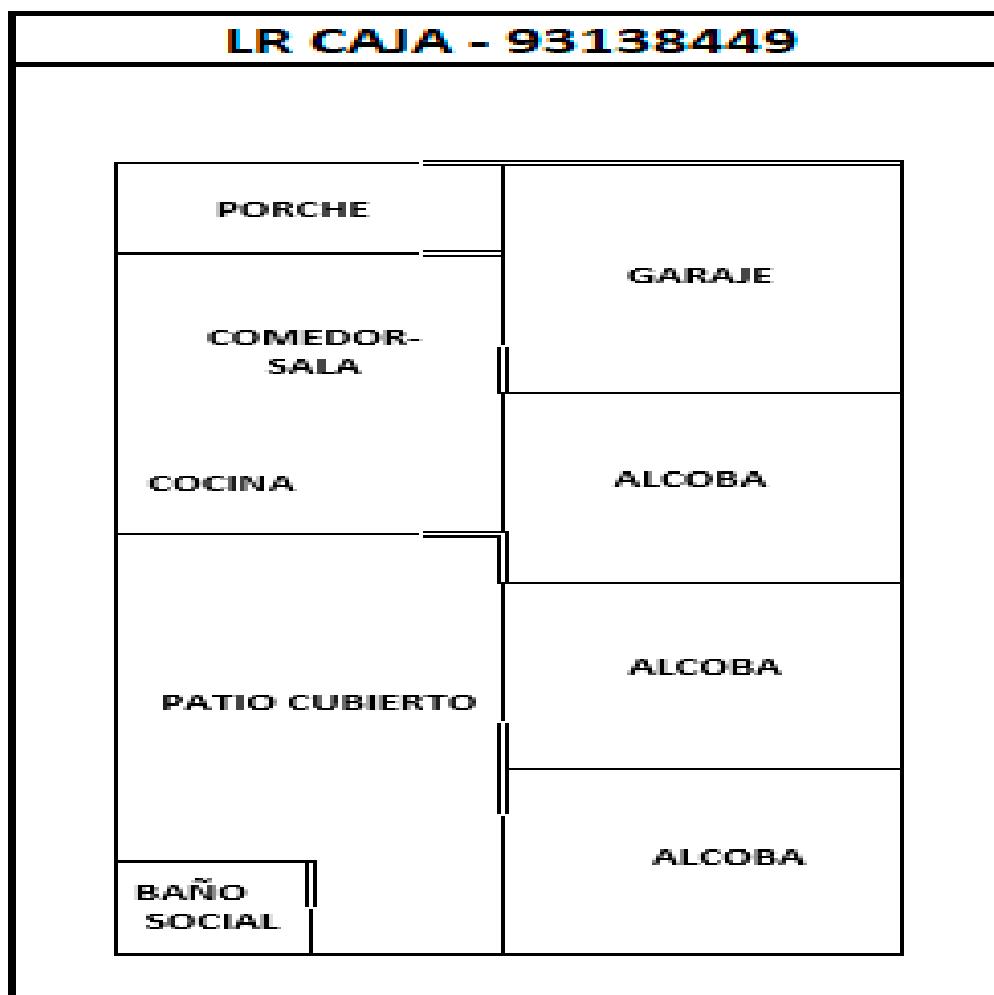
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 8' 26.2356''

Longitud: 74° 52' 52.3986''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

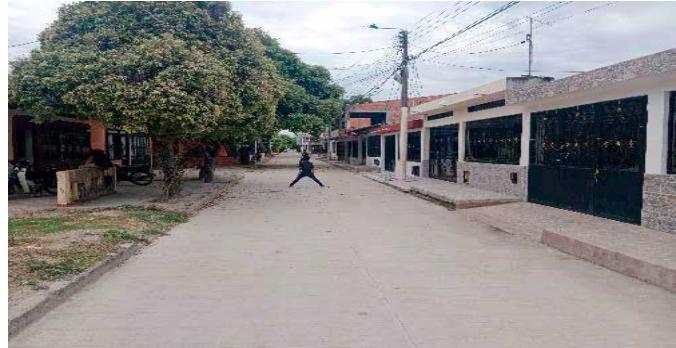


FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Garaje



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

5. ÍNDICE DE OCUPACIÓN E INDICE DE CONSTRUCCION

Los predios con tratamiento de desarrollo aplicarán los siguientes índices de ocupación y construcción sobre el área neta urbanizable, partiendo de las siguientes definiciones:

- Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio
- Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio

USO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
Residencial VIS/VIP	0.50	0.65	1.0	2.0
Residencial No VIS/VIP	0.50	0.60	1.0	3.25
Comercial y de servicios	0.50	0.60	1.0	2.0
Edificaciones en altura	0.65	0.70	5.0	10
Institucional	0.50	0.60	1.0	3.25
Industrial	0.30	0.50	0.6	1.0
Recreativo	0.20	0.30	1.0	2.0

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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.

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 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 sufren 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 él 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-93138449-V2



PIN de Validación: b60f0a89

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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA 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
25 Oct 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
25 Oct 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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b60f0a89

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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 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
25 Oct 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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b60f0a89

<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
25 Oct 2021

Regimen
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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 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
25 Oct 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: b60f0a89

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

Fecha de inscripción
25 Oct 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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA 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.

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: b60f0a89



PIN DE VALIDACIÓN

b60f0a89

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-93138449-V2 M.I.: 357-32561



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

Certificado generado con el Pin No: 240814679298978660

Nro Matrícula: 357-32561

Pagina 1 TURNO: 2024-357-1-23953

Impreso el 14 de Agosto de 2024 a las 09:10:07 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 : 7326801020000024300020000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0002-0759-000

NIJIPPE:

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CABIDA: 112-00 M-2 LINDEROS SEGUN ESCRITURA 1026 DEL 04-09-97 NOTARIA 1 ESPINAL

ÁREA Y COFICIENTE

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

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

COBRABOSS

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION: 01. REGISTRO 28-08-95 ESCRITURA NO. 770 DE 15-08-95 NOTARIA 1 DE ESPINA. COMPRAVENTA. POR \$100.000.000.00 DE PALMA ESPINOSA RAFAEL MARIA. A : ASOCIACION COMUNITARIA DE VIVIENDA VILLA PAZ. 02. REGISTRO 29-08-95 ESCRITURA NO. 770 DE 15-08-95 NOTARIA 1 DE ESPINAL. DESENGLOBE DE : PALMA ESPINOSA RAFAEL MARIA. 03. REGISTRO 03-03-92 ESCRITURA NO. 1685 DE 20-12-91 NOTARIA UNICA DEL ESPINAL. LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL POR \$2.900.000.00 DE : SALIVE DE PALMA GLORIA. PALMA ESPINOSA RAFAEL MARIA. A : PALMA ESPINOSA RAFAEL MARIA. 04. REGITRO 03-04-78 ESCRITURA NO. 845 DE 29-11-77 NOTARIA UNICA DEL ESPINAL. COMPRAVENTA . DE : MARTINEZ CROLLO HECTOR JULIO.A: PALMA SALIVE RICARDO ALBERTO. 05. REGISTRTO 08-08-57 DILIGENCIA DE REMATE DE FECHA 11-05-57 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ESPINAL. ADJUDICACION DE : SERRANO JULIO. A: PALMA RAFAL. 06. REGISTRO 08-08-90 ESCRITURA NO.194 DE 24-03-58 NOTARIA DEL ESPINAL. COMPRAVENTA POR \$55.650.00 DE: FERNANDEZ ROZO DARIO. A: PALMA RAFAL.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACION

1) LOTE 3 MANZANA 7 VILLE

ESTRUTURA DA SIGNIFICAÇÃO MATERIAIS

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

MATRÍCULA 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: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240814679298978660

Nro Matrícula: 357-32561

Página 2 TURNO: 2024-357-1-23953

Impreso el 14 de Agosto de 2024 a las 09:10:07 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: ASOCIACION COMUNITARIA DE VIVIENDA VILLA PAZ

NIT# 801001169 X

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

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: 30-03-1999 Radicación: 1291

Doc: ESCRITURA 101 DEL 11-02-1999 NOTARIA 2 DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$555,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DE INTERES SOCIAL

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: VASQUEZ SANCHEZ LUZ MARINA

CC# 30292971 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-03-1999 Radicación: 1291

Doc: ESCRITURA 101 DEL 11-02-1999 NOTARIA 2 DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VASQUEZ SANCHEZ LJZ MARIAN

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-10-2000 Radicación: 3634

Doc: ESCRITURA 792 DEL 05-10-2000 NOTARIA 2 DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$5,950,350

ESPECIFICACION: OTRO: 120 CONSTITUCION MEJORAS CON SUBSIDIO DE INURBE INTERES SOCIAL

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

DE: VASQUEZ SANCHEZ LUZ MARINA

CC# 30292971 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-07-2005 Radicación: 2652

Doc: CERTIFICADO 423 DEL 19-07-2005 NOTARIA 2 DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ESPINAL

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240814679298978660

Nro Matrícula: 357-32561

Página 3 TURNO: 2024-357-1-23953

Impreso el 14 de Agosto de 2024 a las 09:10:07 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ESPECIFICACION: OTRO: 915 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CANCELADA POR ESCRITURA 756 DEL 13-07-2005 NOT. 2 ESPINAL.)

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

DE: VASQUEZ SANCHEZ LUZ MARINA

CC# 30292971

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-04-2006 Radicación: 2006-357-6-1744

Doc: ESCRITURA 30 DEL 20-01-2006 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

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

DE: VASQUEZ SANCHEZ LUZ MARINA

CC# 30292971

A: GOMEZ FRYE ROGERIO

CC# 15888064 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-357-6-8117

Doc: ESCRITURA 2224 DEL 14-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$67,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GOMEZ FRYE ROGERIO

CC# 15888064

A: GOMEZ GONZALES LUIS ENRIQUE

CC# 1105674758 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-357-6-8117

Doc: ESCRITURA 2224 DEL 14-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: GOMEZ GONZALES LUIS ENRIQUE

CC# 1105674758

DE: RODRIGUEZ RUEDA DINALBA MELIANI

CC# 1126711717

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-04-2024 Radicación: 2024-357-6-2220

Doc: ESCRITURA 714 DEL 10-04-2024 NOTARIA SEGUNDA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA POR ESCRITURA 2224 DEL 14/12/2022 NOTARIA 1 ESPINAL.

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

DE: GOMEZ GONZALES LUIS ENRIQUE

CC# 1105674758

DE: RODRIGUEZ RUEDA DINALBA MELIANI

CC# 1126711717

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-04-2024 Radicación: 2024-357-6-2220

ALCALDÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN INFRAESTRUCTURA Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE LICENCIAS Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
EL ESPINAL -TOLIMA
NIT. 890.702.027-0



EL DIRECTOR DE LICENCIAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA SECRETARIA DE PLANEACION INFRAESTRUCTURA Y MEDIO
AMBIENTE MUNICIPAL DE EL ESPINAL.

C E R T I F I C A

A. Que de acuerdo al artículo 2.3.2.2.3.95 del Decreto 1077 de 2015, establece que la oficina de Planeación debe asignar y certificar la Nomenclatura de los predios.

B. Que de conformidad al acuerdo 001 de febrero 26 de 2001, por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial y la visita practicada por el funcionario adscrito a esta dependencia, el Predio identificado con **Ficha Catastral No. 01-02-0243-0002-000**, ubicado en el municipio de El Espinal – Tolima, la certificación de la nomenclatura es:

FICHA CATASTRAL	DIRECCION
01-02-0243-0002-000	MZ 7 CASA 3 URBANIZACION VILLA PAZ

La presente constancia se expide a solicitud del señor (a), **GOMEZ GONZALEZ ADOLFO LEON**, identificado (a) con **C.C No. 93.138.449**, por medio de solicitud con radicado No. **2024032013152-2** de ventanilla única, Expedido a los Veinte (20) días del mes de agosto del 2024.

Cordialmente.

ING. DIEGO ANDRES SERNA VELASQUEZ

DIRECTOR DE LICENCIAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Nombrado: Ing. Nelson Ernesto Mavrofalis Orjuela

Revista: Asesor Jurídico

Atestig.: Ing. Diego Andres Serna Velasquez – director de licencias y ordenamiento territorial

Cra. 6 No. 8 – 07 Palacio Municipal. El Espinal, Tolima.

Commutador: (+57 608) 2390314

Línea de Servicio a la Ciudadanía: (+57) 018000919748

Línea anticorrupción: (+57) 018000919748

contactenos@elespinal-tolima.gov.co

www.elespinal-tolima.gov.co