



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1106769632

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	GUSTAVO ADOLFO BONILLA RODRÍGUEZ	FECHA VISITA	16/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1106769632	FECHA INFORME	22/10/2024
DIRECCIÓN	CL 5 S # 7 - 66 MZ C LOTE 6	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	BARRIO AMBEIMA	REMODELADO	
CIUDAD	Chaparral	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	HERNEY SANTANILLA CAMPOS		
IDENTIFICACIÓN	79369058		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RODRIGUEZ HERNANDEZ FLOR YOLANDA			
NUM. ESCRITURA	185 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA 12/07/2022
CIUDAD ESCRITURA	Ortega		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	73-168-01-02-00-00-0339-0022-0-00-00-0000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
355-34197	CASA MZ C LT 6
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	1

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: calle 5 S N. 7-66 del barrio Ambeima.  
Al inmueble se llega Así: Cl 5, Cl 5s.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	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 350,314,020

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 350,314,020

## 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



HERNEY SANTANILLA CAMPOS  
Perito Actuante  
C.C: 79369058  
RAA: AVAL-79369058



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-30050594  
C.C: 30050594  
Visador

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	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	105	Frente	7
Forma	RECTANGULAR	Fondo	15
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	Predio no se encuentra en protección
Patrimonio	Predio se encuentra en patrimonio

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 013 DEL 2001
Antejardín	N/A
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	N/A
Indice de ocupación	NA
Indice de construcción:	NA
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	2.697.000
AREA CONSTRUIDA	M2	207.60			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	105	AREA TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUCCION	M2	207	AREA CONSTRUCCION	M2	207.60

**OBSERVACIONES DE ÁREAS****SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:  
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:  
NO NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 5 S # 7 - 66 MZ C LOTE 6

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

## 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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	105	M2	\$576,324.00	17.27%	\$60,514,020.00
Area Construida	CONSTRUCCIÓN CASA MZ C LT 6	207	M2	\$1,400,000.00	82.73%	\$289,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$350,314,020</b>

Valor en letras

Trescientos cincuenta millones trescientos catorce mil veinte Pesos Colombianos

### TOTAL COMERCIAL \$350,314,020 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 media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina semi integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

### 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA B/ AMBEIMA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3118772940	161	80	\$1,450,000	\$116,000,000
2	CASA B/ AMBEIMA	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3114800503	150	120	\$1,450,000	\$174,000,000
3	CASA B/ AMBEIMA	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3145528557	100	138	\$1,400,000	\$193,200,000
<b>Del inmueble</b>					<b>105</b>	<b>207</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$93,000,000	\$577,640	1.0	1.0	1.00	\$577,640
2	\$92,000,000	\$613,333	1.0	1.0	1.00	\$613,333
3	\$53,800,000	\$538,000	1.0	1.0	1.00	\$538,000
					PROMEDIO	\$576,324.36
					DESV. STANDAR	\$37,683.89
					COEF. VARIACION	6.54%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$576,324.00	AREA	105	TOTAL	\$60,514,020.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	207	TOTAL	\$289,800,000.00
VALOR TOTAL		\$350,314,020.00				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 5 S # 7 - 66 MZ C LOTE 6 | BARRIO AMBEIMA | Chaparral | Tolima

### COORDENADAS (DD)

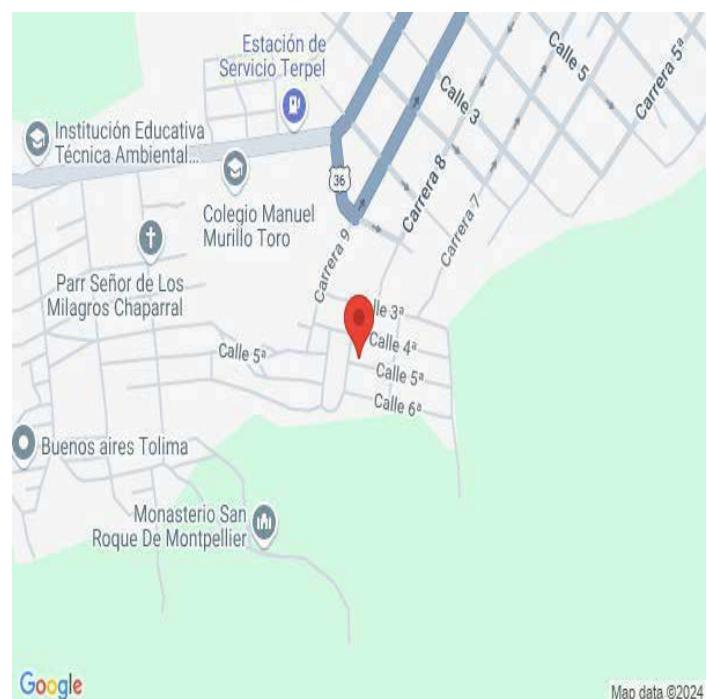
Latitud: 3.717571

Longitud: -75.489643

### COORDENADAS (DMS)

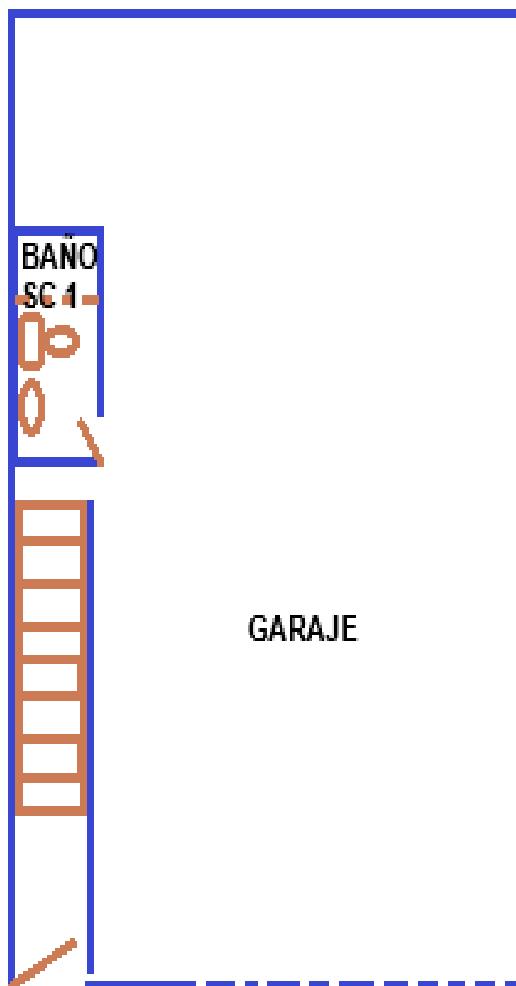
Latitud: 3° 43' 3.255``

Longitud: 75° 29' 22.7148``

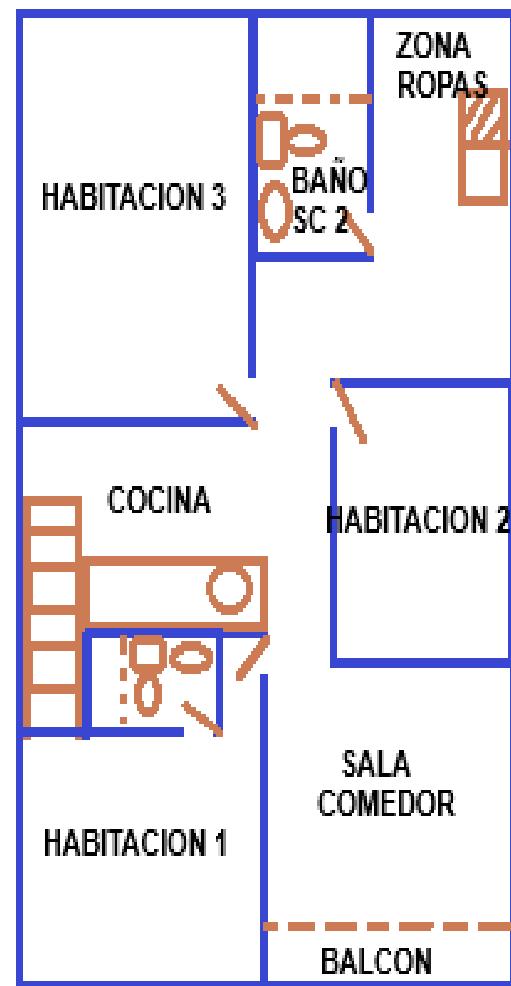


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PISO 1



PISO 2



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



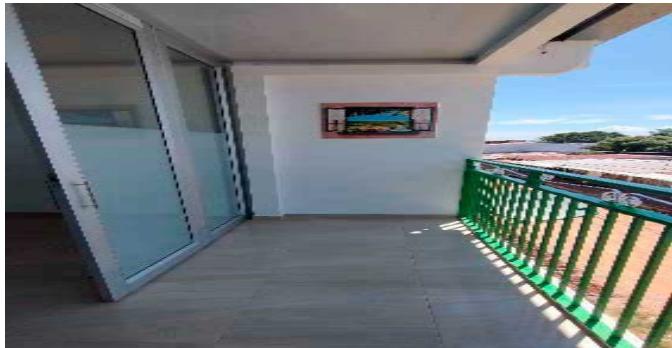
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Garaje



Garaje



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHAPARRAL CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410112442102205718**

**Nro Matrícula: 355-34197**

Página 1 TURNO: 2024-355-1-17027

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 10:27:16 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

CÍRCULO REGISTRAL: 355 - CHAPARRAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: CHAPARRAL VEREDA: CHAPARRAL

FECHA APERTURA: 26-07-1995 RADICACIÓN: 2420 CON: ESCRITURA DE: 21-07-1995

CÓDIGO CATASTRAL: 73-168-01-02-00-0339-0022-0-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 73-168-01-02-00-00-0339-0022-0-00-0000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN PREDIO DENOMINADO LOTE DE TERRENO N.6 MANZANA C. UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CHAPARRAL; EXTENSION 7

METROS DE FREnte POR 15 METROS DE FONDO, LINDEROS CONSTATADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 1.205 DE JULIO 21/95, NOTARIA DE CHAPARRAL (ART. 11 DTO. 1711/84).

\*\*\*DECLARACION DE CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA LOTE DE DOS (2) PISOS - AREA CONSTRUCCION 207.60 M<sup>2</sup>- AUTORIZADA MEDIANTE RESOLUCIÓN NO. 00407 DEL 09/05/2023 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE CHAPARRAL TOLIMA. \*\*\*

## Areas o Documentos

3

SFC551569072

SEC246802887

La totalidad del derecho de dominio, propiedad y la posesión real y material que tiene y ejercita sobre lote de terreno conocido con el nombre de "**LOTE DE TERRENO 6 MANZANA C CONJUNTO RESIDENCIAL AMBEIMA**", ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chaparral, Departamento del Tolima, República de Colombia, junto con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres, inscrito en el catastro bajo la ficha catastral número N° 01020000033900220000000000, con una extensión superficiaria de **SIETE METROS DE FREnte (7mts) POR 15 METROS (15 mts) DE FONDO**, comprendido dentro de los siguientes linderos: \_\_\_\_\_

Por el NORTE con lote número cinco (05) en siete (7) metros; por el ORIENTE con lote número ocho (08) en quince (15) metros, por el SUR con vía pública en siete (7) metros, por el OCCIDENTE con lote número cuatro (04) en quince (15) metros. \_\_\_\_\_

**TRADICIÓN:** Este Derecho fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA en mayor extensión por la junta de vivienda comunitaria "Conjunto Residencial Arbeima", por traspaso de propiedad que le hizo la asociación Provienda Los Pijao, según escritura pública número 2.502 del treinta (30) de diciembre de 1994 de la Notaría Única de Chaparral Tolima.

## 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1106769632**



PIN de Validación: ab550a2d



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

#### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79369058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79369058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ab550a2d

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Sep 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicomercio y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Sep 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334

Correo Electrónico: hsantacampos@hotmail.com

## TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	13 Mayo 2019



PIN de Validación: ab550a2d

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

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79369058**

**El(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

*ab550a2d7*

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiséis (26) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2410112442102205718

**Nro Matrícula: 355-34197**

Pagina 1 TURNO: 2024-355-1-17027

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 10:27:16 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: 355 - CHAPARRAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: CHAPARRAL VEREDA: CHAPARRAL

FECHA APERTURA: 26-07-1995 RADICACIÓN: 2420 CON: ESCRITURA DE: 21-07-1995

CODIGO CATASTRAL: 73-168-01-02-00-00-0339-0022-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: 73-168-01-02-00-00-0339-0022-0-00-00

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN PREDIO DENOMINADO LOTE DE TERRENO N.6 MANZANA C, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CHAPARRAL; EXTENSION 7 METROS DE FRENTE POR 15 METROS DE FONDO, LINDEROS CONSTATADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 1.205 DE JULIO 21/95, NOTARIA DE CHAPARRAL. (ART. 11 DTO. 1711/84).-

\*\*\*DECLARACION DE CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA LOTE DE DOS (2) PISOS - AREA CONSTRUCCION 207.60 M2- AUTORIZADA MEDIANTE RESOLUCIÓN NO. 00407 DEL 09/05/2023 EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE CHAPARRAL TOLIMA. \*\*\*

## AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 207 CENTIMETROS:

CUADRADOS60

COEFICIENTE : %

### **COMPLEMENTACION:**

01.-ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA "CONJUNTO RESIDENCIAL AMBEIMA", POR TRASPASO DE PROPIEDAD QUE LE HIZO LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS PIJAOS, SEGUN ESC. N.2.502 DE DICIEMBRE 30/94, NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN ENERO 19/95, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 355-0022.661.- 02.-ADQUIRIDO POR LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS PIJAOS, POR COMPRA QUE HIZO A CASTRO, ARMANDO POR ESC. N.1.358 DE SEPT. 8/92, NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN SEPTIEMBRE 9/92, AL FOLIO 355-0022.661.- 03.-ADQUIRIDO POR CASTRO, ARMANDO POR COMPRA QUE HIZO A LA ASOCIACION PROTECHO DE COLOMBIA FILIAL CHAPARRAL, POR ESC. N.1.463 DE AGOSTO 2/91, NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN AGOSTO 2/91, AL FOLIO 355-002.661.- 04.-ADQUIRIDO POR LA ASOCIACION PROTECHO DE COLOMBIA FILIAL DE CHAPARRAL TOLIMA POR COMPRA QUE HIZO A DIAZ CAMPOS, ALFREDO POR ESCRITURA N.2.175 DE SEPTIEMBRE 29/89, NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN ENERO 24/90, AL FOLIO DE MATRICULA ANTES CITADO.- 05.-ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR DIAZ CAMPOS, ALFREDO POR COMPRA QUE HIZO A ALVIRA RINCON, ROGELIO POR ESCRITURA N.306 DE MAYO 15/75, NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN MAYO 23/75, LIBRO 1. TOMO 2. FOLIO 398 PARTIDA 280.-

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

- 1) LT 6 MZ C DE TERRENO CO AMBEIMA
  - 2) CL 5 S # 7 - 66 MZ C LOTE 6

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

## DESTINACION ECONOMICA

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

355-22661

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 26-07-1995 Radicación: 1995-355-6-2420



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHAPARRAL

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410112442102205718**

**Nro Matrícula: 355-34197**

Página 2 TURNO: 2024-355-1-17027

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 10:27:16 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 1.205 DEL 21-07-1995 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 915 DESENGLOBE

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

DE: NOTARIA

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA CONJUNTO RESIDENCIAL AMBEIMA

NIT# 8002192421 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-07-2022 Radicación: 2022-355-6-3461**

Doc: ESCRITURA 185 DEL 12-07-2022 NOTARIA UNICA DE ORTEGA

VALOR ACTO: \$3,000,000

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

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA CONJUNTO RESIDENCIAL AMBEIMA

NIT# 9000519891

A: RODRIGUEZ HERNANDEZ FLOR YOLANDA

CC# 28685669 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-07-2024 Radicación: 2024-355-6-3271**

Doc: OFICIO 01-120-SP-003319-S-2024 DEL 22-07-2024 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO ALCALDIA DE CHAPARRAL

A: RODRIGUEZ HERNANDEZ FLOR YOLANDA

CC# 28685669

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-08-2024 Radicación: 2024-355-6-3377**

Doc: ESCRITURA 691 DEL 15-07-2024 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$68,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: RODRIGUEZ HERNANDEZ FLOR YOLANDA

CC# 28685669

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-10-2024 Radicación: 2024-355-6-4546**

Doc: CERTIFICADO 9124-958813-74052-0 DEL 26-09-2024 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI IGAC DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL SE INCORPORA CÉDULA CASTRAL: 73-168-01-02-00-00-0339-0022-0-00-0000

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

NIT# 8999990049

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHAPARRAL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410112442102205718**

**Nro Matrícula: 355-34197**

Página 3 TURNO: 2024-355-1-17027

Impreso el 11 de Octubre de 2024 a las 10:27:16 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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-355-1-17027      FECHA: 11-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MAGDA PAOLA GUTIERREZ VANEGRAS

REGISTRADORA SECCIONAL

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