



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	20/01/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	KR 3 # 7 - 55 HOY CASA BARR CASTAÑAL HOY CARMENZA ROCHA		
<b>Barrio</b>	CARMENZA ROCHA		
<b>Ciudad</b>	Chaparral		
<b>Departamento</b>	Tolima		
<b>Propietario</b>	CARLOS ANDRES BARRERA ROJAS		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: DIEGO DUQUE RIVERA

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 **CARLOS ANDRES BARRERA ROJAS** ubicado en la KR 3 # 7 - 55 HOY CASA BARR CASTAÑAL HOY CARMENZA ROCHA CARMENZA ROCHA, de la ciudad de Chaparral .

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 \$151,512,000.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y un millones quinientos doce mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

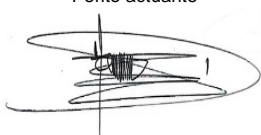
Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

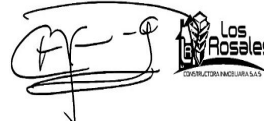
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	119	M2	\$458,000.00	35.97%	\$54,502,000.00
Area Construida	CASA 1 PISO	109	M2	\$890,000.00	64.03%	\$97,010,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$151,512,000</b>

Valor en letras  
Ciento cincuenta y un millones quinientos doce mil Pesos Colombianos

Perito actuante



**HERNEY SANTANILLA CAMPOS**  
RAANro: AVAL-79369058 C.C: 79369058  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-23 15:10:00



**CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO**  
**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	1,273,210	1,390,018	Valor del avalúo en UVR	151,512,000.00
Proporcional	54,498,866	151,512,000	Valor asegurable	151,512,000
% valor proporcional	35.97	64.03	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía**

**Favorable**

**Observación calificación**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Observación**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

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

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

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservacion y mantenimiento en elmomento de la visita.

Código	LRCAJA-1088276221	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	DIEGO DUQUE RIVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1088276221	Teléfono	3223595211
Email	diegoduquerivera@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS ANDRES BARRERA ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	14011044	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 3 # 7 - 55 HOY CASA BARR CASTAÑAL HOY CARMENZA ROCHA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Chaparral	Departamento	Tolima	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	CARMENZA ROCHA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de este avalúo es una unidad de vivienda y se encuentra localizada en la carrera 3 n-7-55 barrio Carmenza Rocha, tiene acceso por la cra 3 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO escritura			M2	119	
AREA CONSTRUIDA			M2	-	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	123	
AREA CONSTRUIDA			M2	109	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	7283000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	119	
AREA CONSTRUIDA			M2	109	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	7		
Fondo	17	Relación frente fondo	119		
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

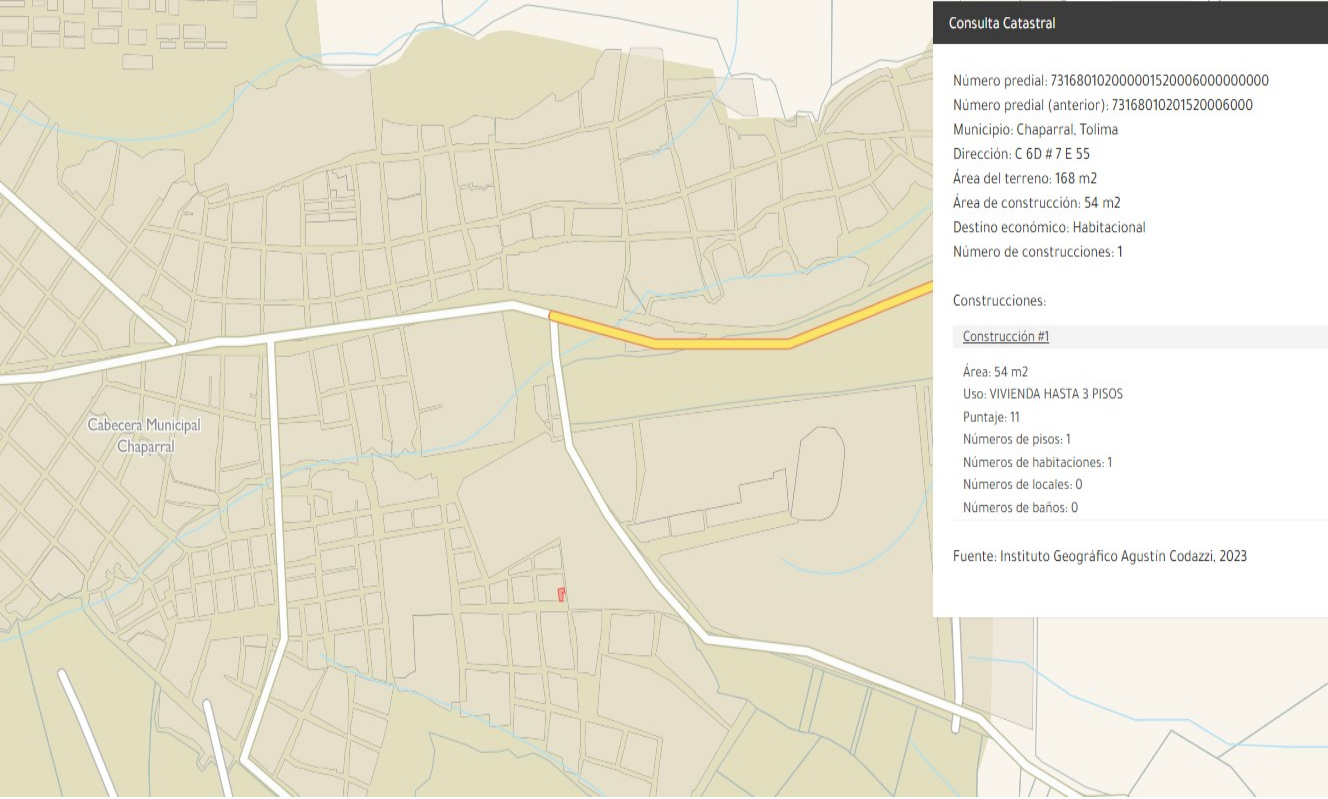
**Comportamiento Oferta y Demanda**

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.

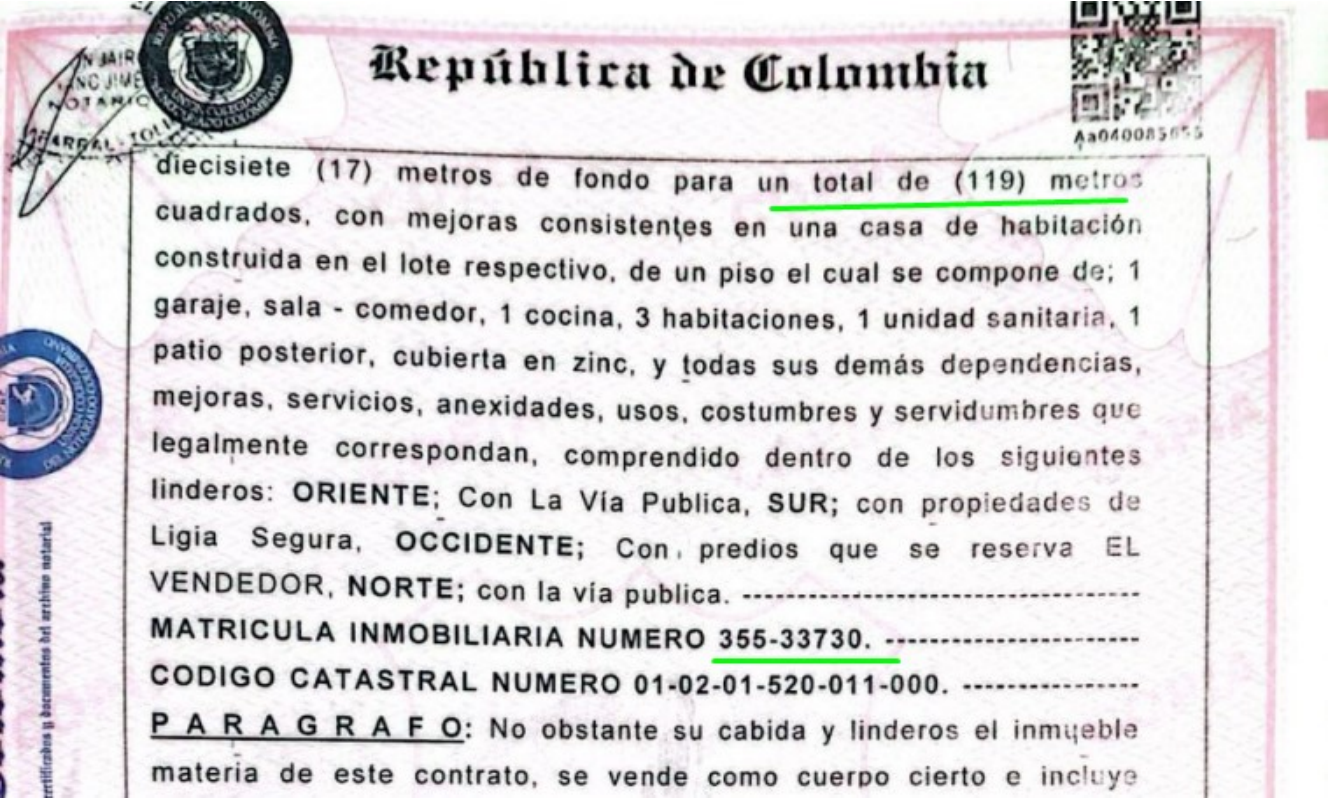
Acuerdo Decreto	013 DE 2001
Area Del Lote	119
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL SECUNDARIO
Tratamiento	DE CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	



Consulta Catastral y/o Predial



Areas o Documentos





ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1625	EscrituraDePropiedad	26/12/2016	UNICA	Chaparral
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
355-33730	10/01/2025	73168010201520011000	CTL CASA	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.			

Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	ASFALTADA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	planta y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

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

Baños servicio	0	Zona ropas	0	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, Baño privado: 1, Garaje: 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	Acabados en aparente buen estado de conservacion y mantenimiento en elmomento de la visita.							

**Dirección:** KR 3 # 7 - 55 HOY CASA BARR CASTAÑAL HOY CARMENZA ROCHA | CARMENZA ROCHA | Chaparral | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 3.720001  
GEOGRAFICAS : 3° 43' 12.003''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.471788  
GEOGRAFICAS : 75° 28' 18.4368''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA 1P B/FUNDADORES	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3104925050	120	75	\$1,200,000	\$90,000,000
2	CASA 1P B/CARMENZA ROCHA	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3102267252	136	85	\$1,200,000	\$102,000,000
3	CASA 1P B/CARMENZA ROCHA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3124805297	200	120	\$1,200,000	\$144,000,000
4	CASA 1P B/CARMENZA ROCHA	\$410,000,000	0.95	\$389,500,000	3125572395	255	220	\$1,200,000	\$264,000,000
Del inmueble						119	109		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$52,500,000	\$437,500	1.0	1.0	1.00	\$437,500
2	\$59,500,000	\$437,500	1.0	1.0	1.00	\$437,500
3	\$93,500,000	\$467,500	1.0	1.0	1.00	\$467,500
4	\$125,500,000	\$492,157	1.0	1.0	1.00	\$492,157
					PROMEDIO	\$458,664.22
					DESV. STANDAR	\$26,430.26
					COEF. VARIACION	5.76%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$458,000.00	AREA	119	TOTAL	\$54,502,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$890,000.00	AREA	109	TOTAL	\$97,010,000.00
VALOR TOTAL	\$151,512,000.00					

Observaciones:

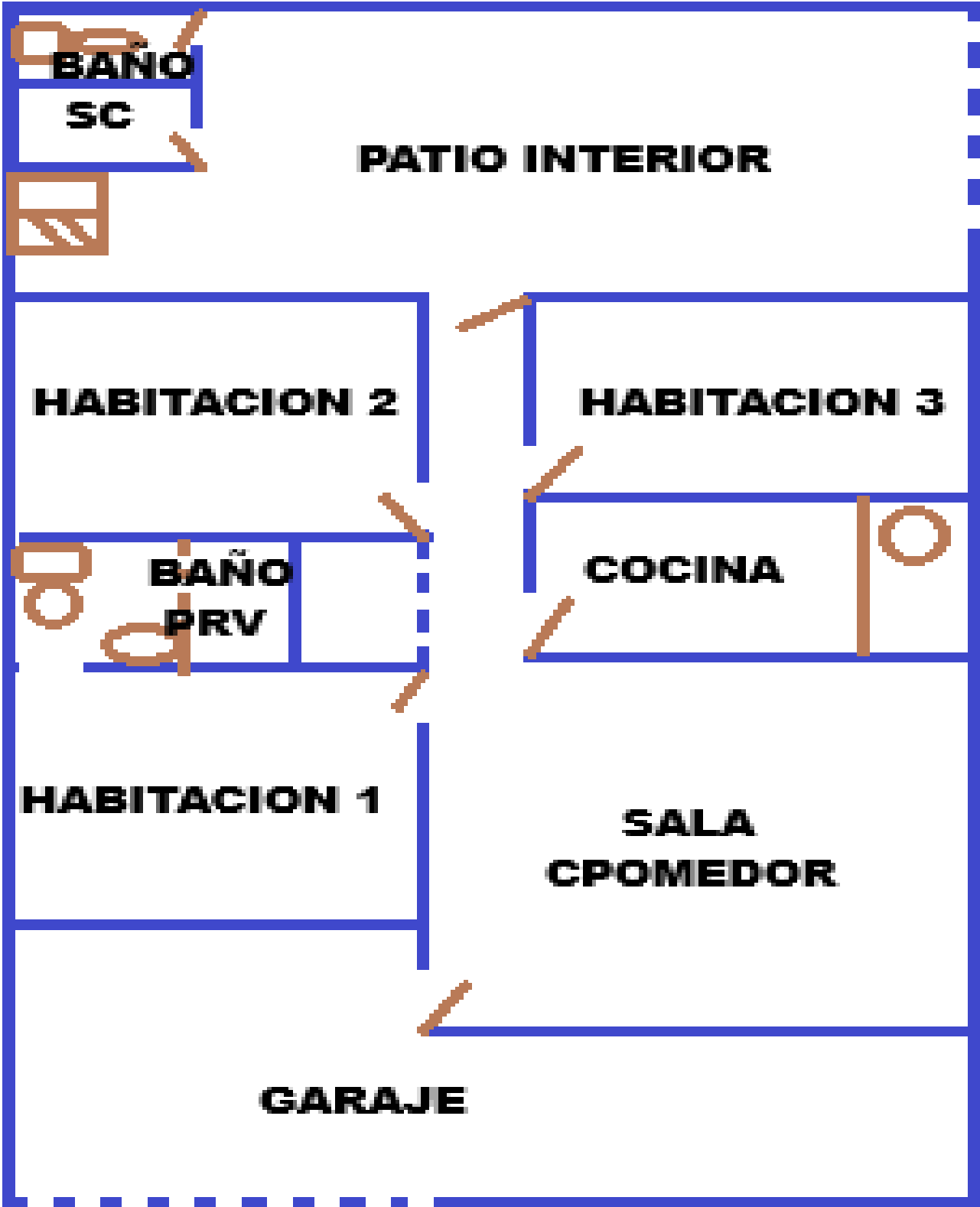
Enlaces:

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	109
Area construida vendible	109
Valor M2 construido	\$1,720,225
Valor reposición M2	\$187,504,525
Valor reposición presupuesto M2	\$1,720,225
Fuente	CONSTRUDATA N.213
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,204,158
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$890,956
Valor adoptado depreciado	\$890,000
Valor total	\$97,010,000



Plano



CERTIFICACION ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

**CHAPARRAL** | CHAPARRAL  
TOLIMA

**CERTIFICADO DE NOMENCLATURA**

**EL SECRETARIO DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CHAPARRAL**

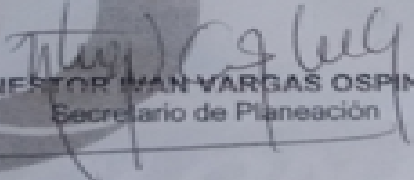
**HACE CONSTAR QUE:**

Revisada la base de datos de nuestro municipio, se encontró que al predio identificado con numero catastral 01 - 02 - 0152 - 0006 - 000, de propiedad de (la) señor (a) **ANA MILENA SALAZAR URBANO**, identificado (a) con la cedula numero 31.573.171, folio de matrícula numero 355 - 33730, de acuerdo con la actualización catastral adelantada por la oficina delegada del Instituto Agustín Codazzi (IGAC), se le asigno la siguiente de nomenclatura:


➔ **CARRERA 3 No. 7 - 55 BARRIO CARMENZA ROCHA**

Se expide a los 17 dias del mes de enero del 2025, a solicitud del interesado.

**NOTA:** el valor del certificado se pago con el recibo de caja numero 00000000130 de fecha 17 de enero del 2025 por el valor de \$25.000<sup>00</sup>.

  
**NESTOR IVAN VARGAS OSPINA**  
Secretario de Planeación

Elaborado: Daniela Devila  
Revisó: María Elida Gómez



Carrera 9 # 9-02 Centro Edificio Alcaldía Municipal de Chaparral  
(+57) 8 246 0238 / 246 0356 / 246 0238  
contactenos@chaparral-tolima.gov.co www.chaparral-tolima.gov.co

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



**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.

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su



vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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 valorar 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-1088276221**





PIN de Validación: b75b0b33



https://www.raa.org.co

**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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

Página 1 de 3



PIN de Validación: b75b0b33

**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, triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Regimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Regimen Académico

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

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334

Correo Electrónico: hsantacampes@hotmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Auto reguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	13 Mayo 2019



PIN de Validación: b75b0b33



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

**RAA AVALUO: LRCAJA-1088276221 M.I.: 355-33730**  
**PIN DE VALIDACIÓN**  
**b75b0b33**



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 siete (07) días del mes de Enero del 2025 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: 2501107113106391178**

**Nro Matrícula: 355-33730**

Pagina 1 TURNO: 2025-355-1-234

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 08:04:40 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: 20-04-1995 RADICACIÓN: 1292 CON: ESCRITURA DE: 28-03-1995

CODIGO CATASTRAL: 731680102000001520006000000000 COD CATASTRAL ANT: 73168010201520006000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN PREDIO DENOMINADO LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL BARRIO CASTA/AL, DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHAPARRAL EXTENSION 7 METROS DE FRENTE POR 17 METROS DE FONDO; LINDEROS CONSTATADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 422 DE AMRZO 28/95 DE LA NOTARIA DE CHAPARRAL.(ART.11 DTO.1711/84)-. -SEGUN ESCRITURA 1425 DEL 17-11-2016 NOTARIA DE CHAPARRAL, SE DECLARO MEJORA EN SUELO PROPIO: PREDIO HOY CON \*CASA CONSTRUIDA\*.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.-ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR RODRIGUEZ OSPINA, MARINA POR COMPRA QUE HIZO A ALVIRAJACOME, MARCO TULIO POR ESCRITURA 872 DE NOVIEMBRE 15/82 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGSITRADA EN MARZO 24/83 ALFOLIO 355-0008570-. 02.-ADQUIRIDO POR ALVIRA JACOME, MARCO TULIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN ASOCIO DE JACOME VDA. DE ALVIRA, MARIA; ALVIRA JACOME, JORGE ENRIQUE; ALVIRA JACOME, GERMAN; ALVIRA JACOME, ANTONIO; ALVIRA JACOME, MACLOVIO HERNANDO; DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE ALVIRA CASTILLA, MARCO TULIO; REGISTRADO EN JUNIO 11/75 LIBRO 1. TOMO 2. FOLIO 470 PARTIDA 324-. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA NUMERO 715 DE AGSOTO 29/75 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA 355-0004325-.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 3 # 7 - 55 HOY CASA BARR CASTAÑAL HOY CARMENZA ROCHA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

355 - 8570

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-04-1995 Radicación: 1995-355-6-1292

Doc: ESCRITURA 422 DEL 28-03-1995 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$70,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ OSPINA MARINA

CC# 28678648

**A: YAGUARA PEREZ NUNILA MARIA**

**CC# 28687432 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501107113106391178**

**Nro Matrícula: 355-33730**

Pagina 2 TURNO: 2025-355-1-234

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 08:04:40 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-09-1996 Radicación: 1996-355-6-3371

Doc: ESCRITURA 1210 DEL 11-08-1996 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: YARA PEREZ NUNILA MARIA

**A: LLANOS ALBERTO**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-05-1997 Radicación: 1997-355-6-1393

Doc: ESCRITURA 270 DEL 26-03-1997 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$1,501,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LLANOS ALBERTO

**A: RODRIGUEZ CESPEDES CARLOS ARTURO**

**CC# 5883263**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-03-2011 Radicación: 2011-355-6-697

Doc: ESCRITURA 244 DEL 16-03-2011 NOTARIA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$2,407,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ CESPEDES CARLOS ARTURO

**CC# 5883263**

**A: MARTINEZ JEOVANY**

**CC# 93450487**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-11-2016 Radicación: 2016-355-6-3407

Doc: ESCRITURA 1425 DEL 17-11-2016 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO

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

DE: MARTINEZ JEOVANY

**CC# 93450487**

**A: MARTINEZ JEOVANY**

**CC# 93450487**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-11-2016 Radicación: 2016-355-6-3407

Doc: ESCRITURA 1425 DEL 17-11-2016 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$5,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ JEOVANY

**CC# 93450487**

**A: ROJAS RAMON**

**CC# 14010337**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 26-12-2016 Radicación: 2016-355-6-3767



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501107113106391178**

**Nro Matrícula: 355-33730**

Pagina 3 TURNO: 2025-355-1-234

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 08:04:40 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 1625 DEL 26-12-2016 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$84,739,102.63

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA -CON SUBSIDIO OTORGADO POR CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: ROJAS RAMON

CC# 14010337

**A: BARRERA ROJAS CARLOS ANDRES**

**CC# 14011044 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-12-2016 Radicación: 2016-355-6-3767

Doc: ESCRITURA 1625 DEL 26-12-2016 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA -2 A/OS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

**A: BARRERA ROJAS CARLOS ANDRES**

**CC# 14011044**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 26-12-2016 Radicación: 2016-355-6-3767

Doc: ESCRITURA 1625 DEL 26-12-2016 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$

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: BARRERA ROJAS CARLOS ANDRES

CC# 14011044

**A: BARRERA ROJAS CARLOS ANDRES**

**CC# 14011044**

**A: SALAZAR URBANO ANA MILENA**

**CC# 31583171**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

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

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-355-3-109 Fecha: 06-09-2016

ANOTACIONES 1-2-3 SI VALEN, SE CORRIGE NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO (ART.59 LEY 1579/12) RADICOR C2016-109.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-355-3-3 Fecha: 23-01-2011

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-355-3-11 Fecha: 05-06-2014

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

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501107113106391178**

**Nro Matrícula: 355-33730**

Pagina 4 TURNO: 2025-355-1-234

Impreso el 10 de Enero de 2025 a las 08:04:40 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-355-1-234**

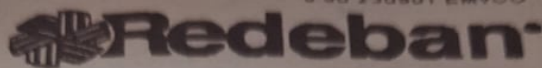
**FECHA: 10-01-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**MAGDA PAOLA GUTIERREZ VANEGAS**  
REGISTRADORA SECCIONAL

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





9 90 230901 EMVCO

ENE 17 2025 10:01:36 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
BARRIO CENTRO CHAPARRA  
CR 9 9 67 ,CENTRO**

C. UNICO: 3007070200 TER: EF007289

RECIBO: 010444

RRN: 010522

APRO: 410809

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001088276221

**VALOR \$ 450.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

**\*\*\* CLIENTE \*\*\***