



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CASA LOTE CALLE 9 5-29 BARRIO EL DELIRIO		
Barrio	DELIRIO		
Ciudad	Flandes		
Departamento	Tolima		
Propietario	ALVARO GUATAME RAMIREZ   NUÑEZ HERNANDEZ NANCY		

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: OSCAR ADOLFO RUBIANO BALLESTEROS

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 **ALVARO GUATAME RAMIREZ | NUÑEZ HERNANDEZ NANCY** ubicado en la CASA LOTE CALLE 9 5-29 BARRIO EL DELIRIO DELIRIO, de la ciudad de Flandes.

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 \$140,414,490 pesos m/cte (Ciento cuarenta millones cuatrocientos catorce mil cuatrocientos noventa).

Atentamente,

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

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

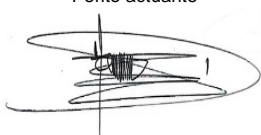
Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

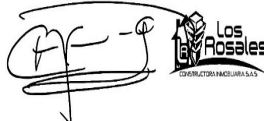
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	210	M2	\$308,000.00	46.06%	\$64,680,000.00
Area Construida	CASA 1 PISO	102	M2	\$742,495.00	53.94%	\$75,734,490.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$140,414,490</b>

Valor en letras  
Ciento cuarenta millones cuatrocientos catorce mil cuatrocientos noventa Pesos Colombianos

Perito actuante



**HERNEY SANTANILLA CAMPOS**  
RAANro: AVAL-79369058 C.C: 79369058  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-20 11:59:00



**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	359.7374
Integral	654,890	1,348,304	Valor del avalúo en UVR	390,324.97
Proporcional	66,036,935	140,414,490	Valor asegurable	140,414,490
% valor proporcional	46.06	53.94	Tiempo esperado comercialización	14

Calificación garantía

**Favorable**

Observación calificación

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

Observación

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
**Entorno:** No se observan afectaciones 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: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservacion y mantenimiento en el momento de la visita.

Código	LRCAJA-1073380341	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	OSCAR ADOLFO RUBIANO BALLESTEROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1073380341	Teléfono	3216291909
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	ALVARO GUATAME RAMIREZ   NUÑEZ HERNANDEZ NANCY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11313241   OTRO	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASA LOTE CALLE 9 5-29 BARRIO EL DELIRIO				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Flandes	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	DELIRIO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> La calle 9 N. 5-29 del Barrio Delirio</p> <p><b>Al inmueble se llega</b> por la calle 9</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> 1 sala comedor, 2 habitaciones, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de ropas, 1 patio interno. Una de las habitaciones, da acceso directo a la calle.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

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_CLT			M2	210	
AREA CONSTRUIDA			M2		
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	205	
AREA CONSTRUIDA			M2	102	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	29387000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	210	
AREA CONSTRUIDA			M2	157	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	10,50		
Fondo	20	Relación frente fondo	210		
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	033 DEL 2002
Area Del Lote	210
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL SECUNDARIO
Uso Compatible Norma	SIN INFORMACION
Uso Condicionado Norma	SIN INFORMACION
Uso Prohibido Norma	SIN INFORMACION
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
Observaciones Reglamentación urbanística:	

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1057	EscrituraDePropiedad	30/04/1992	UNICA	Girardot
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
357-3124	28/02/2025	73275010300070007000	CTL CASA	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo 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	2	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	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	DESTAPADA	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones 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	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	paquete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1969	Edad Inmueble	56 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin información				
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>				

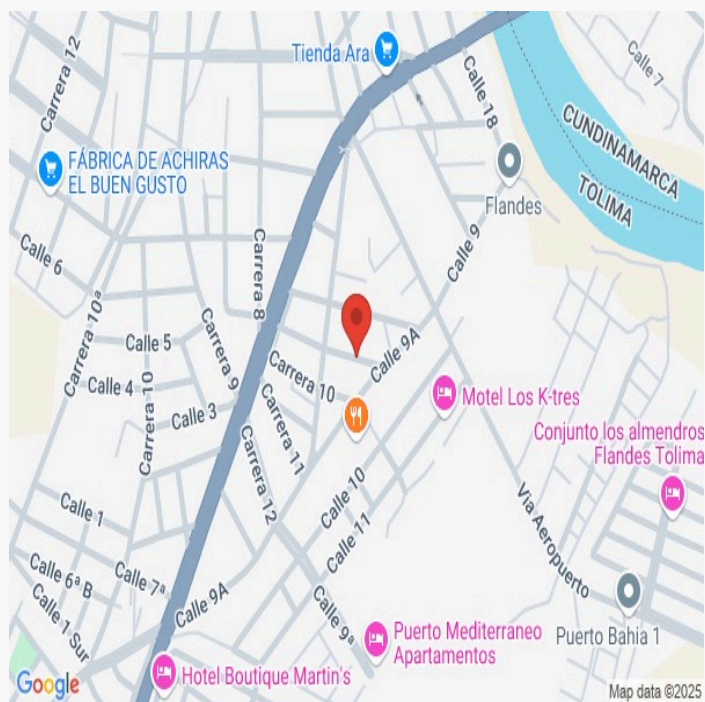
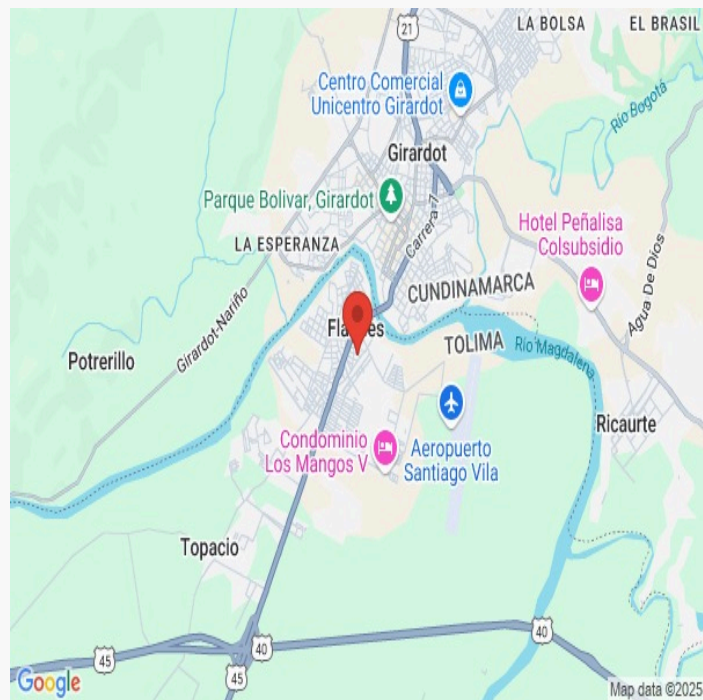
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservacion y mantenimiento en el momento de la visita.							

**Dirección:**

CASA LOTE CALLE 9 5-29 BARRIO EL DELIRIO | DELIRIO | Flandes | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.283966951353836  
GEOGRAFICAS : 4° 17' 2.2806''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.81203989715289  
GEOGRAFICAS : 74° 48' 43.3434''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA B/ DELIRIO	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3118591904	230	55	\$1,200,000	\$66,000,000
2	CASA B/ DELIRIO	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3114770478	105	100	\$1,200,000	\$120,000,000
3	CASA B/ DELIRIO	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3112611305	200	60	\$1,200,000	\$72,000,000
Del inmueble						210	102		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$67,000,000	\$291,304	1.0	1.0	1.00	\$291,304
2	\$32,000,000	\$304,762	1.0	1.0	1.00	\$304,762
3	\$65,750,000	\$328,750	1.0	1.0	1.00	\$328,750
					PROMEDIO	\$308,272.08
					DESV. STANDAR	\$18,968.01
					COEF. VARIACION	6.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$308,000.00	AREA	210	TOTAL	\$64,680,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$742,495.00	AREA	102	TOTAL	\$75,734,490.00
VALOR TOTAL	\$140,414,490.00					

Observaciones:
Enlaces:

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	102
Area construida vendible	102
Valor M2 construido	\$1,788,413
Valor reposición M2	\$182,418,126
Valor reposición presupuesto M2	\$1,788,413
Fuente	CONSTRUDATA N.213
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,609,572
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	56
Edad en % de vida útil	56 %
Fito y corvin %	53.87 %
Valor reposición depreciado	\$742,495
Valor adoptado depreciado	\$742,495
Valor total	\$75,734,490

Plano





Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



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

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

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica 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-1073380341**





PIN de Validación: b58b0af9



**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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b58b0af9



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1073380341 M.I.: 357-3124**

#### Categoría 7 Maquinaria, 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334



PIN de Validación: b68b0af9



Correo Electrónico: hsantacampos@hotmail.com

### TRASLADOS DE ERA

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

Que revisados los antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV), no se detecta 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 de 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 de debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



### PIN DE VALIDACIÓN

b68b0af9

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 días (10) días del mes de Marzo 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 ESPINAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502281594109681233

Nro Matrícula: 357-3124

Pagina 1 TURNO: 2025-357-1-5985

Impreso el 28 de Febrero de 2025 a las 04:59:04 PM

"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: FLANDES VEREDA: FLANDES

FECHA APERTURA: 22-10-1980 RADICACION: S/N CON: SIN INFORMACION DE: 22-10-1980

CODIGO CATASTRAL: 73275010300000007000700000000000 COD CATASTRAL ANT: 73275010300070007000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CABIDA; 210.00 METROS CUADRADOS, POR EL FRENTE, O SEA POR EL NORTE, CON LA CALLE 5 HOY CALLE 9 EN UNA EX TENSION DE 10.50 METROS; POR EL SUR, CON TERRENOS DE PROPIEDAD DE ROBERTO MARTINEZ CRUZ, EN UNA EXTENSION DE 10.50 METROS; POR EL ORIENTE, CON TERRENOS DE PROPIEDAD DE JOSE MANUEL CRUZ, EN UNA EXTENSION DE 20.00 METROS; POR EL OCCIDENTE, CON TERRENOS DE PROPIEDAD DEL MISMO JOSE MANUEL CRUZ, EN UNA EX TENSION DE 20.00 METROS. ( MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN MAT.5.FL.29.T.1/69 FLANDES. )

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CASA LOTE CALLE 9 5-29 BARRIO EL DELIRIO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-06-1955 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 30-05-1955 NOTARIA 2 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 LIQUIDACION COMUNIDAD.ADJUDICACION .

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

A: CALDERON DE PEREZ ANA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-03-1959 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 6467 DEL 28-11-1958 NOTARIA 2 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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





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

Certificado generado con el Pin No: 2502281594109681233

Nro Matrícula: 357-3124

Pagina 2 TURNO: 2025-357-1-5985

Impreso el 28 de Febrero de 2025 a las 04:59:04 PM

"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

DE: CALDERON DE PEREZ ANA

A: CALDERON BARRIGA LUIS

CC# 17002984 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-12-1961 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 4688 DEL 06-10-1961 NOTARIA 2 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 ACLARACION ESCRITURA 6467 DE FECHA 28-11-58 NOTARIA SEGUNDA BOGOTA.

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

DE: CALDERON PEREZ ANA

A: CALDERON BARRIGA LUIS

CC# 17002984

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-08-1966 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 314 DEL 11-08-1966 NOTARIA UNICA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CALDERON BARRIGA LUIS

CC# 17002984

A: CRUZ JOSE MANUEL

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-1969 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 93 DEL 29-01-1969 NOTARIA UNICA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$4,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CRUZ JOSE MANUEL

A: SUAREZ VASQUEZ ANDRES

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-09-1969 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 442 DEL 16-09-1969 NOTARIA UNICA DE MELGAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 PROTOCOLIZACION SOBRE CONSTRUCCION.

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

DE: SUAREZ VASQUEZ ANDRES

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-10-1980 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 1403 DEL 30-07-1980 NOTARIA UNICA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$135,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SUAREZ VASQUEZ ANDRES





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502281594109681233**

**Nro Matrícula: 357-3124**

Pagina 3 TURNO: 2025-357-1-5985

Impreso el 28 de Febrero de 2025 a las 04:59:04 PM

**"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

**A: FERREIRA VDA DE CARREÑO BERTHA**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 22-05-1992 Radicación: 1303

Doc: ESCRITURA 1057 DEL 30-04-1992 NOTARIA UNICA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$1,031,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: FERREIRA VDA DE CARREÑO BERTHA

**A: GUATAME RAMIREZ ALVARO**

**X**

**A: NUÑEZ HERNANDEZ NANCY**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-02-1997 Radicación: 708

Doc: ESCRITURA 98 DEL 26-02-1997 NOTARIA UNICA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: GUATAME RAMIREZ ALVARO

**X**

DE: NUÑEZ HERNANDEZ NANCY

**X**

**A: ROA ARDILA CARLOS ENRIQUE**

**CC# 417227**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-07-2000 Radicación: 2602

Doc: OFICIO 383 DEL 27-07-2000 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**A: GUATAME RAMIREZ ALVARO Y OTRO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 21-03-2002 Radicación: 1107

Doc: OFICIO 173 DEL 21-03-2002 JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE FLANDES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: ROA ARDILA CARLOS ENRIQUE

**CC# 417227**

**A: GUATAME RAMIREZ ALVARO**

**A: NUÑEZ HERNANDEZ NANCY**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 21-03-2002 Radicación: S/N





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

Certificado generado con el Pin No: 2502281594109681233

Nro Matrícula: 357-3124

Pagina 4 TURNO: 2025-357-1-5985

Impreso el 28 de Febrero de 2025 a las 04:59:04 PM

"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: OFICIO L73 DEL 21-03-2002 JUZ GADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE FLANDES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0754 CANCELACION EMBARGO ACCION PERSONAL.DE CONFORMIDAD CON EL ART.558 C.P.C.

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

A: GUATAME RAMIREZ ALVARO Y OTRO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 07-04-2005 Radicación: 1199

Doc: OFICIO 116 DEL 07-02-2005 JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: ROA ARDILA CARLOS ENRIQUE

CC# 417227

A: GUATAME RAMIREZ ALVARO Y OTRO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-12-2006 Radicación: 2006-357-6-5612

Doc: ESCRITURA 133 DEL 21-04-2006 NOTARIA UNICA DE TOCAIMA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 98 DEL 25 DE FEBRERO DE 1997 NOTARIA UNICA DE TOCAIMA.

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

DE: ROA ARDILA CARLOS ENRIQUE

CC# 417227

A: GUATAME RAMIREZ ALVARO

A: NUÑEZ HERNANDEZ NANCY

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2010-357-3-134

Fecha: 14-11-2010

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

Radificación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*





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

Certificado generado con el Pin No: 2502281594109681233

Nro Matrícula: 357-3124

Pagina 5 TURNO: 2025-357-1-5985

Impreso el 28 de Febrero de 2025 a las 04:59:04 PM

**"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: 2025-357-1-5985

FECHA: 28-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

YANINE MOLINA GOMEZ  
REGISTRADOR SECCIONAL

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

8:12



Pagar con QR



**Operación exitosa**

*14 marzo 2025, 08:11 a.m.*

Valor pagado

**\$430.000,00**



LR

**CUENTA DE AHO...**

**LOS ROSALES C...**

•1985

Concepto

**Pago en comercio**

Tipo de operación

**Pago con QR**

Número de comprobante

**16958829775513303527492924071121359**

Comisión

**\$0,00 más IVA**

**Salir**