



INFORME DE AVALUO LRCAJA-93237171

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO MAURICIO MENDOZ MOSQUERA
NIT / C.C CLIENTE	93237171
DIRECCIÓN	CALLE 126 N 9 43 APTO 503 TORRE H, CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	El Salado
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
IDENTIFICACIÓN	93385092

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/02/2023
FECHA INFORME	10/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE VICENTE MENDOZA AGUDO				
NUM.	1073 Escritura De	NOTARIA	Segunda	FECHA	05/08/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO	Tolima		
ESCRITURA					
CEDULA	73001011010030201901				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	134000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.42				

M. INMOB.	N°
APTO 503, TO H	350-201219

OBSERVACIONES GENERALES

CALLE 126 N 9 43 APTO 503 TORRE H, CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO. EL INMUEBLE TIENE # 43 GARAJE Y EL DEPÓSITO 503 LOS DOS DE USO EXCLUSIVO Y CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	No
Integral	Ala				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,399,951.38

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,399,951.00

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



ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
Perito Actuante
C.C: 93385092
RAA: AVAL-93385092

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	240
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA PRIVADA	M2	61.93	AREA	M2	62
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	81.368.970
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.93	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.93

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 126 N 9 43 APTO 503 TORRE H, CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO | El Salado | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 371, fecha: 07/03/2012, Notaría: Segunda y ciudad: Ibagué.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	12
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	89
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 126 N 9 43 APTO 503 TORRE H, CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 503, TO H	61.93	M2	\$2,024,866.00	100.00%	\$125,399,951.38
TOTALES					100%	\$125,399,951.38
Valor en letras			Ciento veinticinco millones trescientos noventa y nueve mil novecientos cincuenta y un Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$125,399,951.38

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

CALLE 126 N 9 43 APTO 503 TORRE H, CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO. EL INMUEBLE TIENE # 43 GARAJE Y EL DEPÓSITO 503 LOS DOS DE USO EXCLUSIVO Y CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El apartamento cuenta con el garaje # 43 de uso exclusivo, ubicado el primer piso del conjunto y depósito # 503 de uso exclusivo. El sector catastralmente se encuentra delimitado por manzanas bien determinadas, conjuntos cerrados y vías pavimentadas. Escritura: 371, Fecha escritura: 07/03/2012, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 134000, Total unidades: 240, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se observan paredes estucadas y pintadas, pisos en cerámica, cocina semi- integral con mesón en poli cuarzo con estufa de cuatro puestos y lavaplatos en acero inoxidable empotrados, extractor de olores, muebles superior e inferior en madera aglomerada, zona de ropas con lavadero prefabricado y punto para lavadora. Baños con paredes y pisos enchapados y división de baño en acrílico, puertas de acceso, habitaciones y baños en madera; ventanas en perfil de aluminio y vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Residencial Montebonito	5	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	1	\$0	0	\$0	\$1,917,487.49	300 3460285
2	Conjunto Residencial Montebonito	3	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	1	\$0	0	\$0	\$1,917,487.49	310 3297843
3	Conjunto Residencial Montebonito	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	1	\$0	0	\$0	\$2,147,585.98	318 5686883
4	Conjunto Residencial Montebonito	3	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000	1	\$0	0	\$0	\$2,116,906.18	302 8405864
Del inmueble		APT O 503, TO H		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	61.93	61.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,917,487.49
2	11	61.93	61.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,917,487.49
3	11	61.93	61.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,147,585.98
4	11	61.93	61.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,116,906.18
	11 años									
									PROMEDIO	\$2,024,866.79
									DESV. STANDAR	\$124,621.93
									COEF. VARIACION	6.15%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,149,488.72	TOTAL	\$133,117,836.18
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,900,244.85	TOTAL	\$117,682,163.81
VALOR TOTAL	\$125,399,951.38			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 126 N 9 43 APTO 503 TORRE H, CONJUNTO
RESIDENCIAL MONTEBONITO | El Salado | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

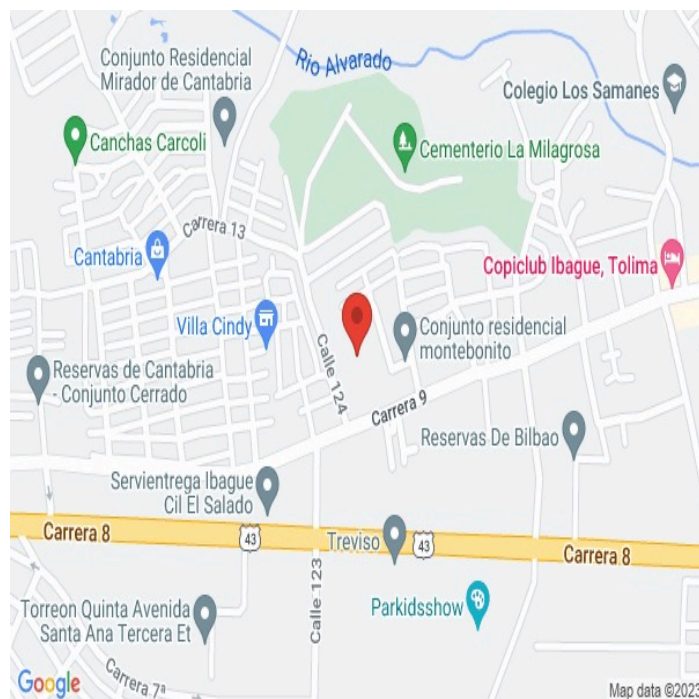
Latitud: 4.448308

Longitud: -75.158976

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 53.9082''

Longitud: 75° 9' 32.313''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



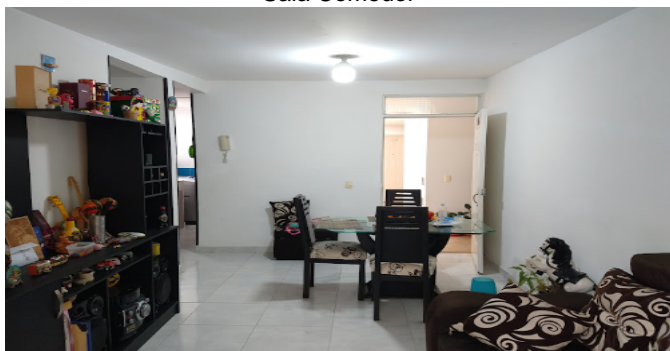
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas

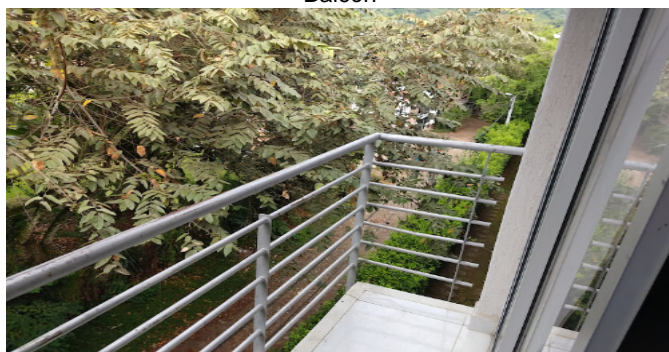


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Balcón



Puerta Hab principal



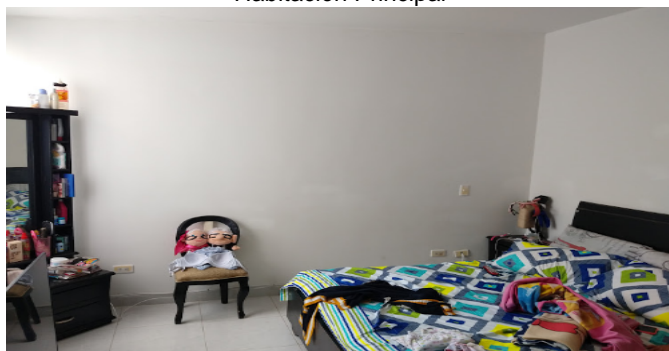
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



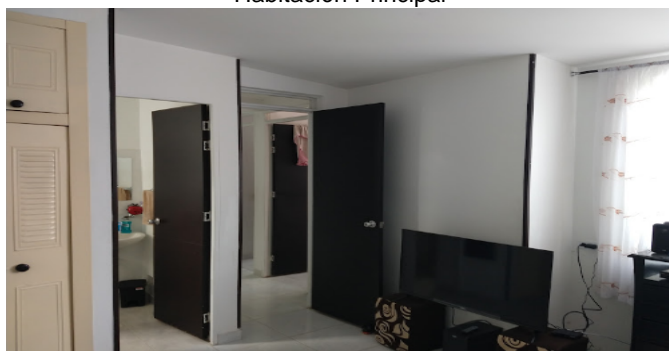
Habitación Principal



Habitación Principal



Habitación Principal



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Closet 2



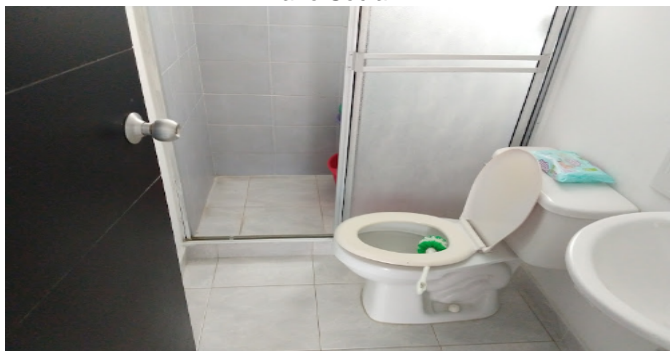
Habitación 3



Closet 3



Baño Social 1

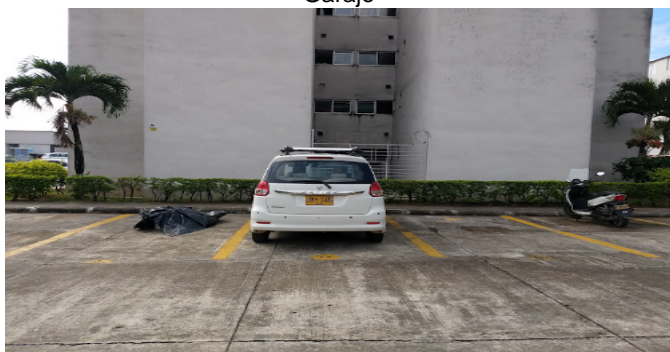


Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Garaje



Zonas verdesConjunto



Zonas verdesConjunto



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



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 --- **Eta**

----- **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 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.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-93237171



PIN de Validación: aeea0a64



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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93385092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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
16 Mar 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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos



PIN de Validación: aeea0a64

Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aeea0a64



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

- Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: aeea0a64



- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MANZANA A, CASA 27, ANDALUCIA REAL

Teléfono: 3042103382

Correo Electrónico: arevaloalexander@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Administrador de empresas - Universidad del Tolima

Especialista en gerencia de mercadeo - Escuela de Administración de Negocios EAN

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Feb 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092.

El(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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: aeea0a64



PIN DE VALIDACIÓN

aeea0a64

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 seis (06) días del mes de Febrero del 2023 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 IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230130302071240722

Nro Matrícula: 350-201219

Página 1 TURNO: 2023-350-1-9602

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 04:02:23 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
FECHA APERTURA: 22-03-2012 RADICACIÓN: 2012-350-6-4346 CON: ESCRITURA DE: 07-03-2012
CODIGO CATASTRAL: 730010110000010030901900000201 COD CATASTRAL ANT: 011010030201901
NUPRE: BZS0015JYDB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 503 TORRE H. con area de 61.93M2, cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 371, 2012 03 07, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE, Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 01.- ESCRITURA 2525 DEL 12/9/2007 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 17/9/2007 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD NELSON CASTRO Y CIA S.A. , DE: SOCIEDAD SIERRA PINEDA Y CIA S.EN C. , A: SOCIEDAD FELIX GARCIA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-93935 .--
- 02.- SENTENCIA SN DEL 2/8/2005 JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/9/2005 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: SOCIEDAD "CONCRETOS Y PREFABRICADOS CONPRE LTDA" , A: SOCIEDAD "NELSON CASTRO Y CIA.S.A." , A: SOCIEDAD "SIERRA PINEDA Y CIA.S EN C." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-93935 .--
- 03.- CONCRETOS Y PREFABRICADOS CON/PRE LTDA. HUBO POR COMPRA A OBANDO DURAN ROMULO. POR ESCRITURA 2155 DEL 08/06/93 NOTARIA 1. IBAGUE. A LA VEZ ENGLOBA. REGISTRADA EL 11-06-93. EN EL FOLIO 350-0093634.-
- 04.- OBANDO DURAN ROMULO, HUBO POR ADJUDICACION LIQ.COMUNIDAD.DE GARCIA SAAVEDRA.MARIA NOHELIA. JUNTO CON OTROS. POR ESCRITURA 1327 DEL 20-05-93 NOTARIA 1. IBAGUE. REGISTRADA EL 02-09-92 EN EL FOLIO 350-0088486.
- 05.- LOS OTORGANTES ACLARA POR ESC.1327 DEL CUANTO A LA EXT. SUPERFICIARIA. PORESC.N.749.DEL 24-03-92 NOTARIA 1.IBAGUE, REGISTRADA EL 02-09-92 FOLIO 350-0088486.-
- 06.- A LA VEZ OBANDO DURAN ROMULO HACE ACLARACION POR ESCRITURA 1327 DEL 20-05-91 EN CUANTO A EXT.SUPERFICIARIA GLOBAL Y AREA CORRECTA DE CADA LOTE. POR ESC.1709. DL 11-05-93 NOTARIA 1. IBAGUE. REGISTRADA EL 17-05-93 FOLIO 350-0088486.
- 07.- RAMIREZ VDA DE OBANDO MARIA YOLANDA. JUNTO CON OTRO. HUBO POR ADJUD. SUCESION EN PROINDIVISO DERECHO. DE OBANDO DURAN ANTONIO POR ESC.N.3913 DEL 24-12-90 IBAGUE, REGISTRADA EL 08-01-91 FOLIO 350-0002179.-
- 08.- OBANDO DURAN ROMULO. HUBO POR ADJUD.SUC.DERECHOS DE OBANDO DURAN ABIGAIL POR ADJUD.SUC.E4NDERE. POR ESC.N. 2897 DEL 26-08-88 NOTARIA 1. IBAGUE. REGISTRADA EL 05-09-88. 350-0002179.-
- 09.- GRACIELA SAAVEDRA.MARIA NOHELIA. HUBO POR COMPRA A DERECHO DE CUOTA DE MOLINA DE OBANDO MARIA EMMA. POR ESCRITURA 1981 DEL 22-08-78 NOTARIA 1.IBAGUE, REGISTRADA EL 23-08-78 EN EL FOLIO 350-0002179.-
- 10.- OBANDO DURAN. ROMULO. HUBO POR CUOTA. Y ESCRITURA 1817 DEL 21-09-71 NOTARIA 1. IBAGUE. REGISTRADA EL 29-08-71 FOLIO 350-



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

Certificado generado con el Pin No: 230130302071240722

Nro Matrícula: 350-201219

Pagina 2 TURNO: 2023-350-1-9602

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 04:02:23 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

0002179. 09.-OBANDO VDAS DE DURAN ARCELIA. PROTOCOLIZA SUCESION POR ESCRITURA 1642 DEL 06-10-64. NOTARIA 1. DE IBAGUE.

REGISTRADA EL 13-10-64. FOLIO 350- 0002179.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 126 N 9 43 CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO APARTAMENTO 503 TORRE H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 93935

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-03-2012 Radicación: 2012-350-6-4346

Doc: ESCRITURA 371 DEL 07-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL TERCERA ETAPA.VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

A: SOCIEDAD- FELIX GARCIA S.A.S.

X NIT.800.012.575-7

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-350-6-19073

Doc: ESCRITURA 1901 DEL 21-09-2012 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$70,000,000

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: SOCIEDAD FELIX GARCIA S.A.S.

NIT# 8000125757

A: GUTIERREZ GUARNIZO TOMAS ENRIQUE

CC# 93396435 X

A: ORTIZ PACHECO ANDREA MAGNOLIA

CC# 52385996 X

A: ORTIZ PACHECO TATIANA

CC# 52256370 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-350-6-19073

Doc: ESCRITURA 1901 DEL 21-09-2012 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GUTIERREZ GUARNIZO TOMAS ENRIQUE

CC# 93396435

DE: ORTIZ PACHECO ANDREA MAGNOLIA

CC# 52385996

DE: ORTIZ PACHECO TATIANA

CC# 52256370

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230130302071240722

Nro Matrícula: 350-201219

Pagina 3 TURNO: 2023-350-1-9602

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 04:02:23 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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-09-2012 Radicación: 2012-350-6-19073

Doc: ESCRITURA 1901 DEL 21-09-2012 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: GUTIERREZ GUARNIZO TOMAS ENRIQUE

CC# 93396435

DE: ORTIZ PACHECO ANDREA MAGNOLIA

CC# 52385996

DE: ORTIZ PACHECO TATIANA

CC# 52256370

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S. A. " BBVA COLOMBIA "

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-07-2017 Radicación: 2017-350-6-11807

Doc: ESCRITURA 1494 DEL 14-06-2017 NOTARIA VEINTICINCO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 1901 21 09 2012

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S. A. " BBVA COLOMBIA "

NIT# 8600030201

A: GUTIERREZ GUARNIZO TOMAS ENRIQUE

CC# 93396435

A: ORTIZ PACHECO ANDREA MAGNOLIA

CC# 52385996

A: ORTIZ PACHECO TATIANA

CC# 52256370

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-01-2018 Radicación: 2018-350-6-365

Doc: ESCRITURA 1973 DEL 23-10-2017 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SEGUN ESCRITURA 1901 DEL 21 09 2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

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

DE: GUTIERREZ GUARNIZO TOMAS ENRIQUE

CC# 93396435

DE: ORTIZ PACHECO ANDREA MAGNOLIA

CC# 52385996

DE: ORTIZ PACHECO TATIANA

CC# 52256370

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-09-2019 Radicación: 2019-350-6-16961

Doc: ESCRITURA 2227 DEL 31-08-2019 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$74,500,000

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: GUTIERREZ GUARNIZO TOMAS ENRIQUE

CC# 93396435



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

Certificado generado con el Pin No: 230130302071240722

Nro Matrícula: 350-201219

Página 4 TURNO: 2023-350-1-9602

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 04:02:23 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 última página

DE: ORTIZ PACHECO ANDREA MAGNOLIA

CC# 52385996

DE: ORTIZ PACHECO TATIANA LISSETH C.C.52256370

A: MONTAÑEZ GONZALEZ LUZ ANGELA

CC# 28951046 X

A: ORTIZ CRUZ OSCAR ALBERTO

CC# 13993378 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-08-2020 Radicación: 2020-350-6-9060

Doc: ESCRITURA 1073 DEL 05-08-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$76,700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO N. 43

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

DE: MONTAÑEZ GONZALEZ LUZ ANGELA

CC# 28951046

DE: ORTIZ CRUZ OSCAR ALBERTO

CC# 13993378

A: MENDOZA AGUDO JOSE VICENTE

CC# 14232437 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-350-1-9602

FECHA: 30-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO