



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110465757

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RUSBERTH DANIEL CUELLAR DIAZ	FECHA VISITA	06/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1110465757	FECHA INFORME	07/03/2023
DIRECCIÓN	URBANIZACION NUEVO COMBEIMA MZ W CASA LOTE 17	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	28 años
BARRIO	Nuevo Combeima	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA		
IDENTIFICACIÓN	93385092		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Diaz Carmona Yeiny			
NUM. ESCRITURA	1344 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Quinta	FECHA 08/08/2003
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	73001010908950017000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Clt Casa	350-107934

OBSERVACIONES GENERALES

Casa medianera de un piso sobre calle vehicular, inmueble localizado al nororiente de la ciudad de Ibagué; se accede al mismo llegando por la carrera Segunda Sur, sector de la Casa De Justicia hasta la carrera 103 desvío a mano derecha hasta la carrera 4 Sur donde se observa el predio. **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	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,758,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 42,408,958.00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial Secundario
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	60.00	Frente	6.00
Forma	Rectangular	Fondo	10.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.67

Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Riesgo bajo
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 0823 del 23 diciembre 2014
Antejardín	
Uso principal	Residencial Secundario
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	
Indice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA CONSTRUIDA	M2	52.00	AREA CONSTRUIDA	M2	52.00

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA PISO 1	M2	52.00	AREA PISO 1	M2	52.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	URBANIZACION NUEVO COMBEIMA MZ W CASA LOTE 17

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995

Comentarios de estructura

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 de Terreno	Terreno	60.0	M2	\$839,200.00	54.28%	\$50,352,000.00
Area Construida	Primer Piso	52.0	M2	\$815,500.00	45.72%	\$42,406,000.00
TOTALES					100%	\$92,758,000.00
Valor en letras	Noventa y dos millones setecientos cincuenta y ocho mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$92,758,000.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

18

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Casa medianera de un piso sobre calle vehicular, inmueble localizado al nororiente de la ciudad de Ibagué; se accede al mismo llegando por la carrera Segunda Sur, sector de la Casa De Justicia hasta la carrera 103 desvío a mano derecha hasta la carrera 4 Sur donde se observa el predio. **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.

No aplican los items Garaje ni Depósito para este predio.

Se observa en el sector comercio de bajo impacto, viviendas de hasta tres pisos, colegios públicos y privados, biblioteca, Casa De Justicia, parques y zonas verdes.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se observan paredes pañetadas y pintadas, pisos en cemento alisado con rojo mineral, cocina sencilla con mesón enchapado y lavaplatos en acero inoxidable, baño social en el patio con paredes y pisos enchapados, zona de ropa con lavadero enchapado por fuera, cubierta en tejas de fibrocemento sobre cerchas metálicas.

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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa Urb La Cima III	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	319 5552651	45.00	84.00	\$1,280,000	\$107,520,000
2	Casa Urb La Cima II	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	301 3002331	45.00	102.00	\$1,250,000	\$127,500,000
3	Casa Urb Vasconia Reservado	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	321 3477827	66.00	78.00	\$1,280,000	\$99,840,000
4	Casa Urb Vasconia Reservado	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	314 3439963	66.00	62.00	\$980,000	\$60,760,000
Del inmueble					60.00	52.00			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,980,000	\$844,000	1.0	1.0	1.00	\$844,000
2	\$37,400,000	\$831,111	1.0	1.0	1.00	\$831,111
3	\$55,360,000	\$838,788	1.0	1.0	1.00	\$838,788
4	\$55,640,000	\$843,030	1.0	1.0	1.00	\$843,030
				PROMEDIO	\$839,232.32	
				DESV. STANDAR	\$5,868.19	
				COEF. VARIACION	0.70%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$839,200.00	AREA	60.00	TOTAL	\$50,352,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$815,500.00	AREA	52.00	TOTAL	\$42,406,000.00
VALOR TOTAL		\$92,758,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	52.00
Area construida vendible	52.00
Valor M2 construido	\$1,348,000
Valor reposición M2	\$70,096,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,348,000
Fuente	Revista Construdata No 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,213,200
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	28 %
Fitto y corvin %	32.78 %
Valor reposición depreciado	\$815,513
Valor adoptado depreciado	\$815,500
Valor total	\$42,406,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

URBANIZACION NUEVO COMBEIMA MZ W CASA LOTE 17 |
Nuevo Combeima | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

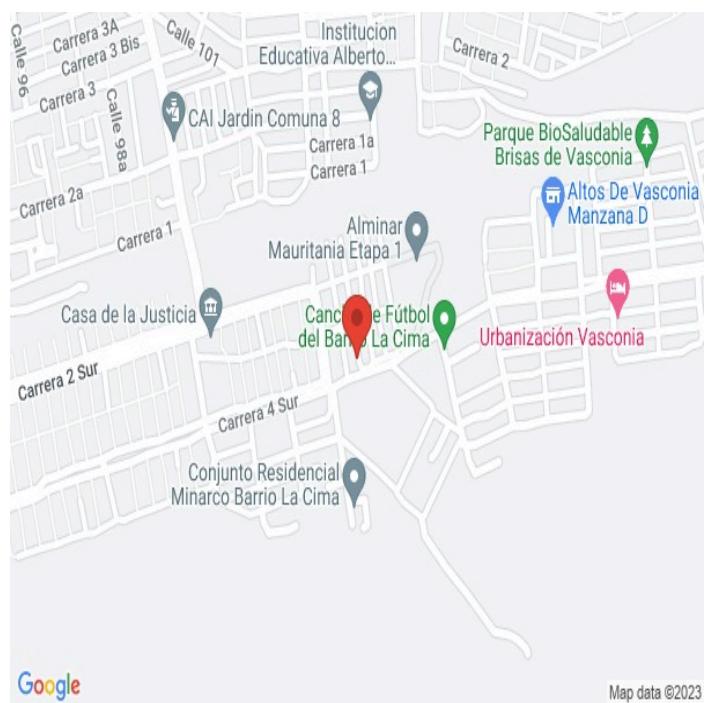
Latitud: 4.436051

Longitud: -75.169791

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 9.783``

Longitud: 75° 10' 11.2476``



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmuble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



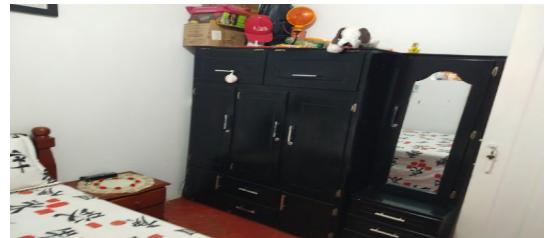
Zona de Ropas



Patio Interior



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 2



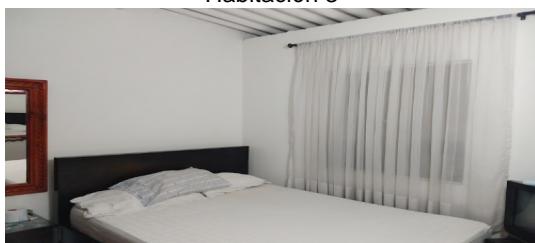
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 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-1110465757



PIN de Validación: aeea0a64



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) 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 evaluador 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 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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 - Tecnología 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: 230221658672545376

Nro Matrícula: 350-107934

Página 1 TURNO: 2023-350-1-20010

Impreso el 21 de Febrero de 2023 a las 02:27:27 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: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 31-10-1994 RADICACIÓN: 17861 CON: ESCRITURA DE: 09-09-1994

CODIGO CATASTRAL: 7300101090000895001700000000 COD CATASTRAL ANT: 73001010908950017000

NUPRE: BZS0012NRWB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER. ESCRITURA PUBLICA N. 3350 DE FECHA 23 08 94 NOTARIA 2. DE IBAGUE....CASA LOTE N. 17

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, HUBO EL PREDIO POR COMPRA AL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE, SEGUN LA ESCRITURA N.3206 DEL 26.08.93 NOTARIA 4. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 15-09-93 MATRICULA INMOBILIARIA 350-0092968. 2. EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE.,POR HUBO POR DESENGLOBE SEGUN ESCRITURA N.1150 DE FECHA 29-04-93 NOTARIA 3. DE IBAGUE REGISTRADA EL 30.04.93,AL FOLIO DE MATRICULA 350-0092968. 3. EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, HUBO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A DURAN JUAN BAUTISTA Y CORTES DE DURAN LILA. ESCRITURA 575 DEL 21.03.83 NOT. 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 12-04-83 AL FOLIO DE MATRICULA 350.0021964.4. OTRA PARTE LA HUBO JUAN BAUTISTA DURAN, POR COMPRA A NICOLAS ZAMBRANO, ESCRITURA 1417 DEL 20-08-65, NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 08-09-65 LIBRO 1. IMPAR, TOMO 3. FOL. 6.P.1083. 5. OTRA PARTE LA HUBO JUAN BAUTISTA DURAN, POR COMPRA A DIEGO, PEDRO, JUAN, ANTONIA FLORES CRUZ Y VICTORIA FLOREZ CRUZ, ESCRITURA 342 DEL 03-11-65 NOT. 1. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 25 DE MARZO DE 1.966, LIBRO 1. IMPAR, TOMO 2. FOLIO 142 N. 255. 6. OTRA PARTE LA HUBO JUAN BAUTISTA DURAN, POR COMPRA A JESUS MARIO PALACIO ORJUELA, Y ALBERTO GOMEZ ARDILA, ESCRITURA 2530 DEL 16-12-67 NOT. 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 23-12-67,LIBRO 1. PAR TOMO 3. FOLIO 289 N. 1430. 7. Y OTRAPARTE, LA HUBO JUAN BAUTISTA DURAN, POR COMPRA A HELADIO ZAMBRANO, ESCRITURA 1707 DEL 13 DE AGOSTO DE 1968,NOT.2. DE IBAGUE,REGISTRADA EL 13.09.68 LIB. 1. IMPAR, TOMO 2. FOL.441 N. 1466. 8.QUE POR ESCRITURA N. 1171 DE 13 DE JUNIO DE 1.970, DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 15 DE JUNIO DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 1.IMPAR, TOMO 2. FOLIO 465 BAJO LA PARTIDA N.711 EL SEÑOR JUAN BAUTISTA DURAN, ACLARA LOS LINDEROS Y ENGLOBA DICHOS LOTES RELACIONADOS ANTERIORMENTE. 9. OTRA PARTE LA HUBO JUAN BAUTISTA DURAN, POR COMPRA A VIRGINIA ZAMBRANO VDA. DE PEREZ, ALFONSO, HELADIO, CLIMACO, BENILDA ZAMBRANO ALVAREZ, POR ESCRITURA 2018 DEL 06-08-71 NOT. 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 25.08.71 LIBRO 2. PAR, TOMO 1. FOLIO 416 N. 305. 10. VIRGINIA ZAMBRANO VDA. DE PEREZ, HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE EMILIO ZAMBRANO, Y REGISTRADA EL 19.10.36, LIBRO 1.IMPAR, TOMO 2.FOLIO 263 N. 207 JUICIO PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 770 DEL 02.11.1936 DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 05-11-1938. LIBRO 2. PAR, TOMO 1. FOLIO 172. N.4. 11. OTRA PARTE LA HUBO JUAN BAUTISTA DURAN, POR COMPRA A ADOLFO BONILLA CEDIEL, ESCRITURA 2947 DEL 18-10-73 NOTARIA 2. DE IBAGUE,REGISTRADA EL 22-10-73 LIBRO 1. TOMO 11 FO.115 N.3193. 12. ADOLFO BONILLA CEDIEL HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CARLOS ELISEO BONILLA O CARLOS PEREZ BONILLA, REGISTRADA EL 24-05-66 LIBRO 1.IMPAR,TOMO 2.FOL.205 N.517. 13. OTRA PARTE LA HUBO JUAN BAUTISTA DURAN, POR COMPRA A TERESA DE JESUS BONILLA CEDIEL, ESCRITURA 1640 DEL 23-07-70 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 28-08-70 LIBRO 1.PAR, TOMO 3.FOLIO 235 N. 1048. 14. Y OTRA PARTE LA HUBO LILIA CORTES DE DURAN, POR COMPRA A MARIA DEL CARMEN ORTEGA DE DIAZ, ESCRITURA 2839 DEL 15-12-69 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 20-12-69 LIBRO 1. IMPAR, TOMO 3. FOLIO 416 N. 135.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR NUEVO COMBEIMA MANZANA W CASA LOTE N. 17



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230221658672545376

Nro Matrícula: 350-107934

Página 2 TURNO: 2023-350-1-20010

Impreso el 21 de Febrero de 2023 a las 02:27:27 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 99907

350 - 92968

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-09-1994 Radicación: 178611

Doc: ESCRITURA 3350 DEL 23-08-1994 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTEO

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

A: DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-10-1995 Radicación: 21057

Doc: ESCRITURA 688 DEL 13-07-1995 IBAGUE NOTARIA 6.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

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

DE: DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.

A: CARMONA DE DIAZ MARINA

CC# 38175054 X

A: DIAZ CARMONA BLEIDY YANETH

CC# 65767473 X

A: DIAZ CARMONA NANCY CONSTANZA

CC# 65767482 X

A: DIAZ CARMONA YEINY

CC# 65741922 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-10-1995 Radicación: 21057

Doc: ESCRITURA 688 DEL 13-07-1995 IBAGUE NOTARIA 6.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FLIA

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

DE: CARMONA DE DIAZ MARINA

CC# 38175054

DE: DIAZ CARMONA BLEIDY YANETH

CC# 65767473

DE: DIAZ CARMONA NANCY CONSTANZA

CC# 65767482

DE: DIAZ CARMONA YEINY

CC# 65741922

A: DIAZ CARMONA NEUDER

CC# 93406830

A: FAVOR SUYO Y

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-07-2003 Radicación: 2003-12117

Doc: ESCRITURA 1238 DEL 23-07-2003 IBAGUE NOTARIA 5

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3



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

Certificado generado con el Pin No: 230221658672545376

Nro Matrícula: 350-107934

Pagina 4 TURNO: 2023-350-1-20010

Impreso el 21 de Febrero de 2023 a las 02:27:27 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

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

DE: DIAZ CARMONA YEINY

CC# 65741922

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ASI MISMO DE LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2023-350-3-91 Fecha: 01-02-2023
CAMBIO DE DESCRIPCION DE LOTE A CASA LOTE SEGUN EL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 688 DEL 13/7/1995, VALE, ART.59 LEY 1579 DEL 2012

ANEXO 2
Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2003-551 Fecha: 05-08-2003
LO CORREGIDO EN LAS ANOTACIONES 2, 3 Y 4 PRIMER NOMBRE PROPIETARIA "BILEDY" Y ANOT. 04 BENEFICIARIO SEGUNDO APELLIDO

"CARMONA" VALE ART. 35 DCTO 1250 70

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-350-3-1122 Fecha: 16-07-2011
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 ICAC-SNR DE 22 09 2008)

(CONVENIO ICARIS UNR DE 28-05-2005)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Edición: ICARIS 2022 Fecha: 12-07-2022

ANEXACION N°. 3 N°. 001 SECCION: 2 Radiacion: 10/06/2022 Fecha: 12/07/2022
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: 2023-350-1-20010 FECHA: 21-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Alfredo P.

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO