



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1106779379-2

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ERIKA VIVIANA DIAZ SILVA
NIT / C.C CLIENTE	1106779379
DIRECCIÓN	KR 13 # 28 - 30 CS LOTE DIAGONAL 8
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Las Brisas
CIUDAD	Chaparral
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
IDENTIFICACIÓN	93385092

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/03/2023
FECHA INFORME	18/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Silva Torres Fanny Carolina					
NUM. ESCRITURA	0852 Escritura De NOTARIA	Única	FECHA	28/07/2015		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Tolima			
CIUDAD ESCRITURA	Chaparral		Tolima			
CEDULA CATASTRAL	73168010201900012000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
Clt Casa	355-9487

#### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado al noroccidente del municipio de Chaparral, se accede al mismo partiendo desde el parque de los presidentes por la calle octava, desvío a mano derecha por calle octava A, hasta la carrera 13 donde se desvía a mano izquierda por la carrera 13 diagonal 8 donde se observa el predio a mano izquierda de la vía. **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	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	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 91,435,775.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 50,463,404.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Registra casa CS, en dirección, avalúo actualizado el 2 de mayo de 2023, certificado adjunto.

#### 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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	117.00	Frente	9.20
Forma	Polygono Irregular	Fondo	13.0
Topografía	Ligeramente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:25

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 013 del 2001. PBOT de Chaparral.
Antejardín	
Uso principal	Uso Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	117.00	AREA DE TERRENO	M2	117.00
AREA CONSTRUIDA	M2	85.00	AREA CONSTRUIDA	M2	85.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	7.700.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	117.00	AREA DE TERRENO	M2	117.00
AREA PISO 1	M2	85.00	AREA PISO 1	M2	85.00

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Regular	mas de 500	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Regular	400-500	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vías Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Bueno		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

#### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

#### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 13 # 28 - 30 CS LOTE DIAGONAL 8

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1983

#### Comentarios de estructura

Se observa una estructura en aparente buen estado de uso y conservación.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	117.00	M2	\$350,200.00	44.81%	\$40,973,400.00
Area Construida	Primer Piso	85.00	M2	\$593,675.00	55.19%	\$50,462,375.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$91,435,775.00</b>

**TOTAL COMERCIAL \$91,435,775.00**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

24

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

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

AVALÚO ACTUALIZADO EL 02 DE MAYO DE 2023.

CERTIFICADO: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050215053422clt-actualizado.pdf>

ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023031421031629esc.pdf>

El garaje visto en la visita y relacionado en este informe corresponde a un garaje sencillo que sirve como garaje para motos.

El sector catastralmente se encuentra delimitado por manzanas bien determinadas y vías pavimentadas, se observa predominio de casas de hasta dos pisos y comercio de bajo impacto, el sector cuenta con Casa De justicia, centro de desarrollo infantil del ICBF, polideportivo cubierto, parques y colegios públicos.

Se observa una estructura en aparente buen estado de uso y conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Se observan dos patios cubiertos en tejas de zinc sobre cerchas de madera y metálicas. Patio No 1: 4.80 x 3.80 y patio No 2: 2.20 x 5.30.

Se observan paredes pañetadas y pintadas, pisos en cemento alisado en todas las dependencias incluyendo el patio mas grande, cocina con mesón en cemento y lavaplatos en acero inoxidable, baños con zona de ducha y sanitario independientes con paredes y pisos enchapados y lavamanos con pedestal en la parte posterior de la zona de baños, tanque elevado que abarca zonas de ducha, sanitario y alberca; alberca con paredes exteriores e interiores enchapadas, patio interior pequeño con pisos en cemento rustico, cubierta general del predio en tejas de zinc y plásticas sobre cerchas metálicas y de madera, puertas de acceso, garaje, patio y ventanas 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 Lote B/ Las Brisas	\$75,000,000	0.97	\$72,750,000	3123747788	120.00	52.00	\$580,000	\$30,160,000
2	Casa B/ José María Melo	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3222192675	98.00	56.00	\$960,000	\$53,760,000
3	Casa B/ José María Melo	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3132080133	98.00	78.00	\$1,180,000	\$92,040,000
4	Casa Lote B/ El Rocío	\$78,000,000	0.97	\$75,660,000	3196048905	140.00	48.00	\$560,000	\$26,880,000
<b>Del inmueble</b>					<b>117.00</b>	<b>85.00</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,590,000	\$354,917	1.0	1.0	1.00	\$354,917
2	\$33,540,000	\$342,245	1.0	0.98	0.98	\$335,400
3	\$36,210,000	\$369,490	1.0	0.98	0.98	\$362,100
4	\$48,780,000	\$348,429	1.0	1.0	1.00	\$348,429
					PROMEDIO	\$350,211.31
					DESV. STANDAR	\$11,343.64
					COEF. VARIACION	3.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$350,200.00	AREA	117.00	TOTAL	\$40,973,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$593,675.00	AREA	85.00	TOTAL	\$50,462,375.00
VALOR TOTAL		\$91,435,775.00				

Observaciones:

Enlaces:

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	85.00
Area construida vendible	85.00
Valor M2 construido	\$1,006,741
Valor reposición M2	\$85,572,985
Valor reposición presupuesto M2	\$1,006,741
Fuente	Gaceta 5096 MEDELLIN
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,006,741
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fitto y corvin %	41.03 %
Valor reposición depreciado	\$593,675
Valor adoptado depreciado	\$593,675
<b>Valor total</b>	<b>\$50,462,375</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 13 # 28 - 30 CS LOTE DIAGONAL 8 | Las Brisas | Chaparral | Tolima

### COORDENADAS (DD)

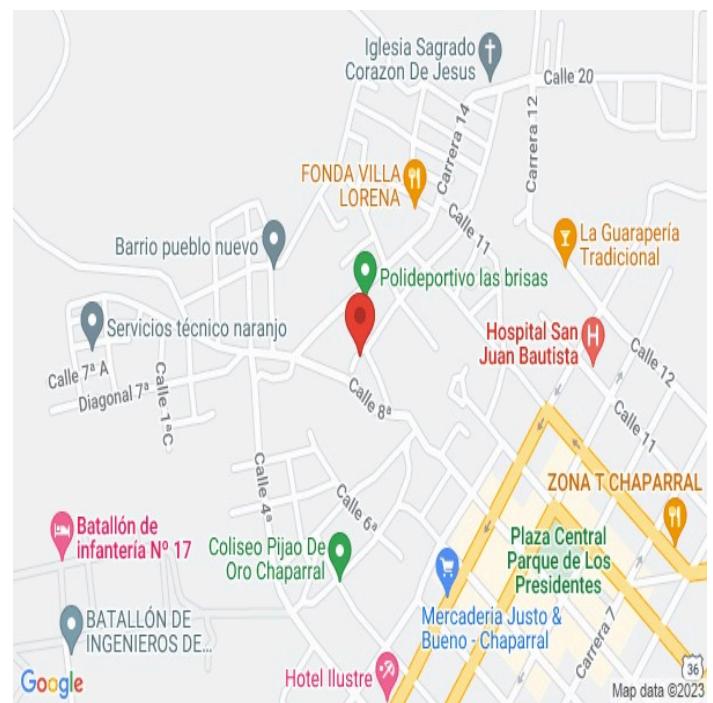
**Latitud:** 3.72692

**Longitud:** -75.488829

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 43' 36.9114''

**Longitud:** 75° 29' 19.7838''



## 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 Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2

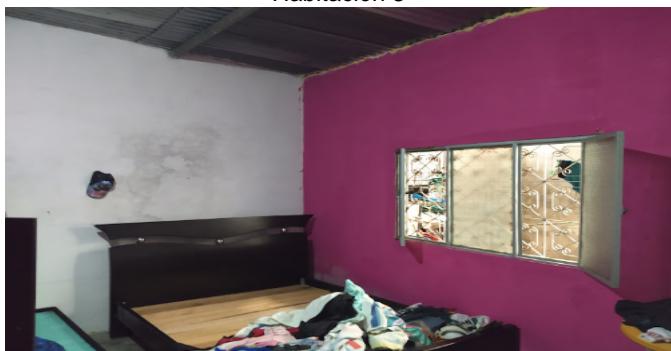


Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



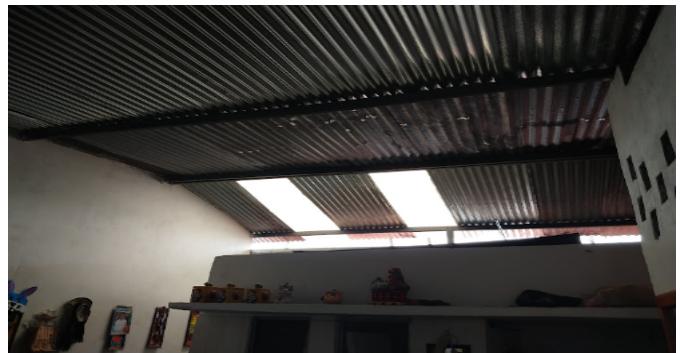
Baño Social 1



Baño Social 1



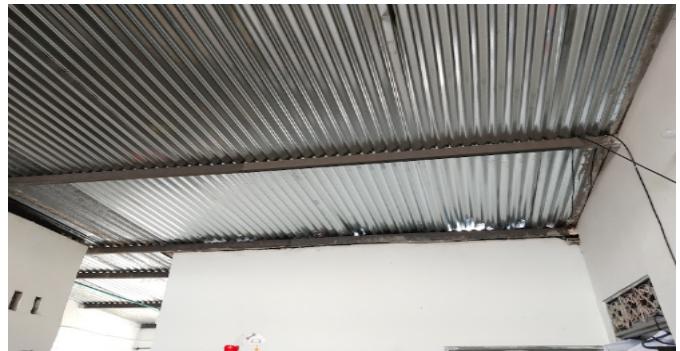
Cubierta Techos



Cubierta Techos



Cubierta Techos



REGISTRO FOTOGRÁFICO

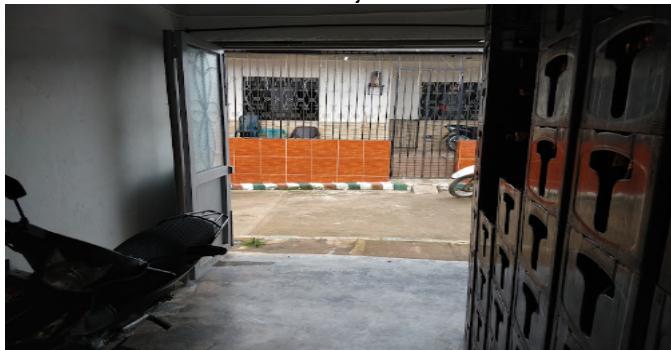
Detalle de acabados



Garaje



Garaje



# 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-1106779379-2**



PIN de Validación: b1520a9b



<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: b1520a9b



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



## 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: b1520a9b



## 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: b1520a9b



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



- 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	11 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: b1520a9b



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b1520a9b**

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 nueve (09) días del mes de Marzo 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 CHAPARRAL**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230502145276064096**

Nro Matrícula: 355-9487

Pagina 1 TURNO: 2023-355-1-6193

Impreso el 2 de Mayo de 2023 a las 09:26:46 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

FECHA APERTURA: 20-05-1987 RADICACIÓN: SIN NUMERO CON: ESCRITURA DE: 30-09-1983

CODIGO CATASTRAL: 01-02-190-0002-. COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE CHAPARRAL, DETERMINADO POR LO SIGUIENTES LINDEROS: -POR EL NORTE, CON CARRERERA QUE EL BARRIO DONDUCE AL CENTRO DE CHAPARRAL Y LA ACTUAL COMPRADORA, ORIENTE, CON PREDIOS DE LA COMPRADORA MARTHA MEDINA TOCORA EN PARTE CON PREDIOS DE OVIEDO PE/A Y CON PREDIOS DE L CRECIA PE/A, OCCIDENTE CON UN CALLEJON Y PROPIEDAD DE EMILIA DIAZ.- LINDEROS DEL PREDIO QUE SE RESERVA EL VENDEDOR: SE ENCUENTRAN CONSTATADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 718 DE JUNIO 6/96 DE LA NOTARIA DE CHAPARRAL.

## AREA Y COEFICIENTE

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

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

### COEFFICIENTE · %

### **COMPLEMENTACION:**

01.-ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENAO POR LUCRECIA PE/A SOCHE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE CARLOS ENRIQUE PE/A GARZON, REGISTRADO EL 14 DE JULIO DE 1.983 AL FOLIO 36386.- 02.-ADQUIRIDO POR CARLOS ENRIQUE PE/A GONZALEZ, POR COMPRA CECILIA IRIARTE DE ANZOLLA E INES IRIARTE DE JARAMILLO POR MEDIO DE LA ESC 1.046 DE DICIEMBRE 12/68 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGIWTRADA EL 21 DE LOS MISMOS MES Y A/O, EN EL LIBRO 1, TOMO 4, FOLIO 380 N. 1.018. 03.-ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR CECILIA E INES IRIARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE SIXTO IRIARTE ROCHA, REGISTRADO EL 31 DE ENERO DE 1.957 EN EL LIBRO 1, TOMO 1, FOLIO 56 N. 35 Y EN LA MISMA FECHA EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS FOLIO 294 N. 1, PROTOCOLIZADO POR ESC. 49 DE FEBRERO 21/67 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EL 12 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 2, TOMO 1, FOLIO 208 N. 25.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KB 13 # 28 - 30 CS | OTE DIAGONAL 8

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA LOTE

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

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

355 - 3676

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-10-1983 Radicación: S.N.**

Doc: ESCRITURA 757 DEL 30-09-1983 NOTARIA UNICA DE CHACABUCO

## ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

## **PERSONAS QUE INTERVIENEN**

22/2252525



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHAPARRAL

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230502145276064096**

**Nro Matrícula: 355-9487**

Página 2 TURNO: 2023-355-1-6193

Impreso el 2 de Mayo de 2023 a las 09:26:46 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: TORRES DE SILVA FANNY**

**CC# 28679168**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-08-1985 Radicación: S.N**

Doc: ESCRITURA 678 DEL 10-07-1985 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMP-PARCIAL

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

DE: TORRES DE SILVA FANNY

CC# 28679168

**A: DIAZ POLOCHE AMELIA**

**CC# 28682087**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-04-1986 Radicación: S.N**

Doc: ESCRITURA 1116 DEL 03-10-1985 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA PARC.

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

DE: TORRES DE SILVA FANNY

CC# 28679168

**A: MEDINA TOCORA MARTHA LUCIA**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-07-1996 Radicación: 1996-355-6-2318**

Doc: ESCRITURA 718 DEL 06-06-1996 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA PARCIAL EXT. 64 M2.

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

DE: TORRES DE SILVA FANNY

CC# 28679168 X

**A: SILVA TORRES ORFA DENIS**

**CC# 28687191**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-05-2012 Radicación: 2012-355-6-1048**

Doc: ESCRITURA 188 DEL 15-03-2012 NOTARIA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPROVENTA PARCIAL EXTENSION 97.50 M2

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

DE: TORRES DE SILVA FANNY

CC# 28679168

**A: OVIEDO RAMIREZ ELVIA**

**CC# 28685748**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-08-2015 Radicación: 2015-355-6-2468**

Doc: ESCRITURA 852 DEL 28-07-2015 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL

VALOR ACTO: \$9,301,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION SIMPLE E INTESTADA - ESTE Y OTRO INMUEBLE-

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

DE: TORRES DE SILVA FANNY

CC# 28679168

**A: SILVA TORRES FANNY CAROLINA**

**CC# 1106781782 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 230502145276064096**

**Nro Matrícula: 355-9487**

Pagina 3 TURNO: 2023-355-1-6193

Impreso el 2 de Mayo de 2023 a las 09:26:46 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

1 -> 14845

2 -> 13419...

4 -> 35678

5 -> 54534 CASA | OTF

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-355-3-89 Fecha: 21-04-2023

**SI VALE, SE INCLUYE DIRECCIÓN SEGÚN ANTECEDENTES REGISTRAL ES INSCRITOS (ART. 59 LEY 1579/2012)**

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-355-1-6193

FFCRA · 02-05-2023

EXPEDIDO EN BOGOTÁ

El Registrador: MAGDA PAOLA GUTIERREZ VANEGRAS