


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-14327177**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	JOSE LOTA PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	14327177
DIRECCIÓN	KR 9 # 163 - 39 BR EL SALADO TORRE C TERCER PISO APTO.302
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	El Salado - Modelia
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
IDENTIFICACIÓN	93385092

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	30/03/2023
FECHA INFORME	31/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	MOYA MONROY FERNANDO				
NUM.	951 EscrituraDe	#NOTARIA	Cuarta	FECHA	12/05/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO		Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA	730010110000003660901900000051				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL CAMPO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	102000	VRxM2	1760.75
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I				

M. INMOB.	N°
APTO 302, TO C	350-211801

**OBSERVACIONES GENERALES**

Ubicado en KR 9 # 163 - 39 BR EL SALADO TORRE C APTO.302. Los garajes son comunales 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**

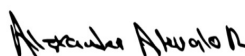
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 118,824,973.26**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 118,824,973.00**
**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	60
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.90	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	57.93	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.93	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.93

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

KR 9 # 163 - 39 BR EL SALADO TORRE C TERCER PISO APTO.302 | El Salado - Modelia | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 476, fecha: 05/03/2014, Notaría: Cuarta 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	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	6
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	93
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 9 # 163 - 39 BR EL SALADO TORRE C TERCER PISO APTO.302

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2016

**Comentarios de estructura**

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

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 302, TO C	57.93	M2	\$2,051,182.00	100.00%	\$118,824,973.26
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$118,824,973.26</b>

Valor en letras

Ciento dieciocho millones ochocientos veinticuatro mil novecientos setenta y tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$118,824,973.26**

### 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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Ubicado en KR 9 # 163 - 39 BR EL SALADO TORRE C APTO.302. Los garajes son comunales 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.**

Los garajes son comunales.

Sector residencial con predominio de casas de hasta tres pisos y comercio de bajo impacto, se observa polideportivo cubierto, colegios públicos y privados, canchas de futbol e iglesias. El sector es el punto de partida para el caserío de San Bernardo, el cual tiene alta incidencia turística con restaurantes, balnearios, piscinas y hoteles.

Escritura: 476, Fecha escritura: 05/03/2014, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 102000, Total unidades: 60, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Biciclétero: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Nro. Ascensores: 0

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

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

Se observan buenos acabados en el predio, pisos en cerámica en todas las dependencias, paredes estucadas y pintadas, cocina semi integral con lavaplatos y estufa de 4 puestos empotrada, mueble superior e inferior en aglomerado, baños con paredes y pisos enchapados, zona de ropas con lavadero prefabricado, closet en habitación principal, puertas de habitaciones y baños en madera y de acceso metálica, ventanas en aluminio.

### 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	C R Torres Del Campo	4	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$0		\$0	\$2,009,321.60	3146933523
2	C R Torres Del Campo	2	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000		\$0		\$0	\$2,260,486.79	3102324781
3	C R Torres Del Campo	2	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$0		\$0	\$2,009,321.60	3134078049
4	C R Torres Del Campo	3	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000		\$0		\$0	\$1,925,599.86	3146933523
<b>Del inmueble</b>		<b>302</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	65.90	57.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,009,321.60
2	9	65.90	57.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,260,486.79
3	9	65.90	57.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,009,321.60
4	9	65.90	57.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,925,599.86
	<b>7 años</b>									
									PROMEDIO	\$2,051,182.46
									DES. STANDAR	\$145,010.29
									COEF. VARIACION	7.07%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,196,192.76	<b>TOTAL</b>	\$127,225,446.32
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,906,172.17	<b>TOTAL</b>	\$110,424,553.78
VALOR TOTAL	\$118,824,973.26			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10819\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10819_archivopdflinks.html)

1-<https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-el-salado.1vbK1X11Hg>

4-<https://casas.troyit.com.co/listing/apartamento-en-venta-el-salado.612131U1ng>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 9 # 163 - 39 BR EL SALADO TORRE C TERCER PISO  
APTO.302 | El Salado - Modelia | Ibagué | Tolima

### COORDENADAS (DD)

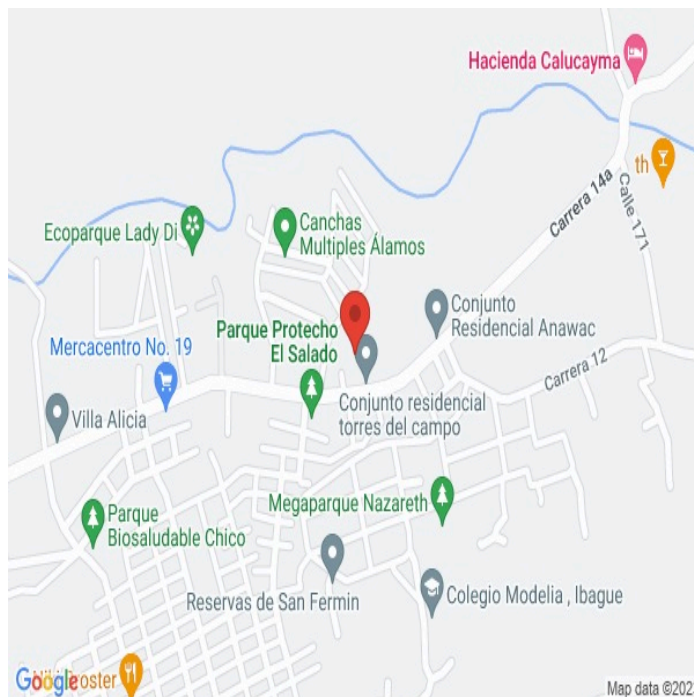
**Latitud:** 4.454732

**Longitud:** -75.130591

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 27' 17.0346''

**Longitud:** 75° 7' 50.127''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



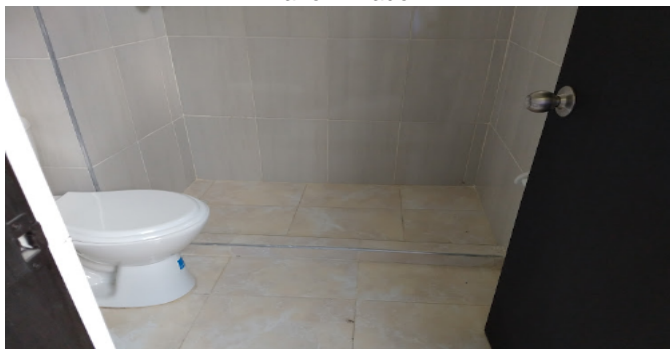
Habitación Principal



Closet hab Principal



Baño Privado



Baño Privado





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



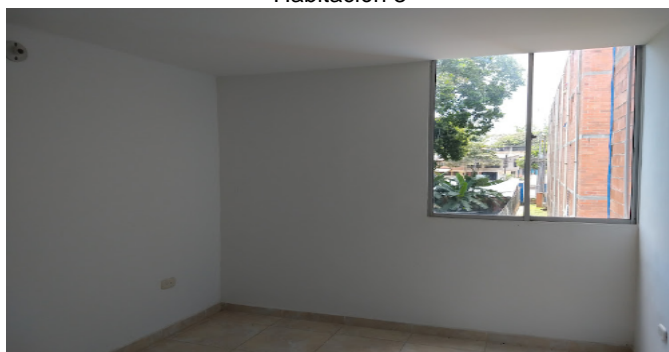
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ





REGISTRO FOTOGRÁFICO

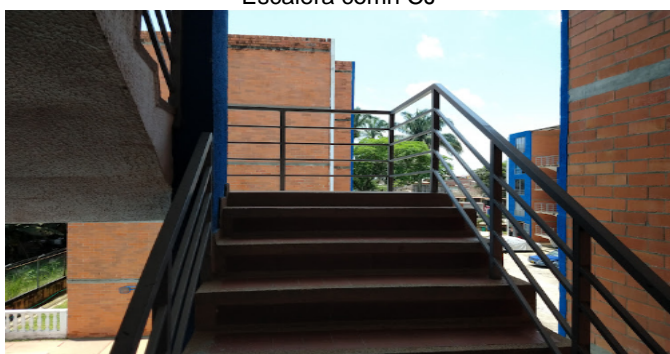
Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ



Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



PiscinasCJ





REGISTRO FOTOGRÁFICO

BicicleteroCJ



Garajes para motosCJ



Garajes para motosCJ



Garajes para motosCJ



Otras Zonas SocialesCJ



## 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-14327177**



PIN de Validación: b1520a9b



**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: b1520a9b



## 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 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: b1520a9b



- 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 IBAGUE

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230328409874566467

Nro Matrícula: 350-211801

Pagina 1 TURNO: 2023-350-1-37362

Impreso el 28 de Marzo de 2023 a las 11:08:46 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: 03-04-2014 RADICACIÓN: 2014-350-6-5718 CON: ESCRITURA DE: 05-03-2014

CODIGO CATASTRAL: 730010110000003660901900000051 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0016YSXC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE C TERCER PISO APTO 302 con area de 57.93 MTS2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 476, 2014 03 05, NOTARIA CUARTO IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL COMPRARECIENTE HUBO LOS PREDIOS ASI :

1. -ESCRITURA 476 DEL 5/3/2014 NOTARIA CUARTO 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 21/3/2014 POR CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ARTÍCULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) A: SOCIEDAD PROVEEDORA DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION SEPAC S.A S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-82992 .-
2. -ESCRITURA 2185 DEL 29/8/2013 NOTARIA CUARTO 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 29/1/2014 POR COMPRAVENTA DE: ALFONSO MARIA SALAZAR SALGADO , A: SOCIEDAD PROVEEDORA DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION SEPAC S.A S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-82992 .--
3. -ESCRITURA 2368 DEL 3/10/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 9/10/2012 POR COMPRAVENTA DE: HERMOGENES TRUJILLO , A: ALFONSO MARIA SALAZAR SALGADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-82992
4. -ESCRITURA 0939 DEL 11/7/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE IBAGUE REGISTRADA EL 16/7/2012 POR COMPRAVENTA DE: JACINTO TORRES ARIAS , A: HERMOGENES TRUJILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-82992 .--
5. -ESCRITURA 865 DEL 20/11/2009 NOTARIA OCTAVA 8 DE IBAGUE REGISTRADA EL 3/12/2009 POR COMPRAVENTA DE: JUAN DE JESUS RENGIFO RAMIREZ , A: JACINTO TORRES ARIAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-82992 .-
6. -ESCRITURA 3132 DEL 15/10/1991 NOTARIA 2. DE IBAGUE REGISTRADA EL 12/11/1991 POR COMPRAVENTA DE: DORA RENGIFO DE RENGIFO , A: JUAN DE JESUS RENGIFO RAMIREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-82992 .--
07. -RESOLUCION 1200 DEL 31/8/1990 INCORA DE IBAGUE REGISTRADA EL 20/11/1990 POR ADJUDICACION BALDIO DE: INSTITUTO COLOMBIANO DELA REFORMA AGRARIA INCORA , A: DORA RENGIFO DE RENGIFO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-77160 .--
8. -ESCRITURA 0939 DEL 11/7/2012 NOTARIA SEPTIMA 7 DE IBAGUE REGISTRADA EL 16/7/2012 POR COMPRAVENTA DE: JACINTO TORRES ARIAS , DE: HERMOGENES TRUJILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-77160 .--
9. -ESCRITURA 226 DEL 19/3/2010 NOTARIA OCTAVA 8 DE IBAGUE REGISTRADA EL 13/8/2010 POR ACLARACION DE: DORA RENGIFO DE RENGIFO , A: JACINTO TORRES ARIAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-77160 .



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

**Certificado generado con el Pin No: 230328409874566467**

**Nro Matrícula: 350-211801**

Pagina 2 TURNO: 2023-350-1-37362

Impreso el 28 de Marzo de 2023 a las 11:08:46 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

10. -ESCRITURA 891 DEL 27/11/2009 NOTARIA OCTAVA 8 DE IBAGUE REGISTRADA EL 13/8/2010 POR COMPRAVENTA DE: DORA RENGIFO DE RENGIFO , A: JACINTO TORRES ARIAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-77160 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 9 # 163 - 39 BR EL SALADO TORRE C TERCER PISO APTO.302

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 211773

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-03-2014 Radicación: 2014-350-6-5718

Doc: ESCRITURA 476 DEL 05-03-2014 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: SOCIEDAD PROVEEDORA DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION SEPAC S.A S.**

**NIT# 9006047692**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-05-2016 Radicación: 2016-350-6-9716

Doc: ESCRITURA 951 DEL 12-05-2016 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$49,000,000

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 PROVEEDORA DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION SEPAC S.A S.**

**NIT# 9006047692**

**A: MOYA MONROY FERNANDO**

**CC# 17131056 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-05-2016 Radicación: 2016-350-6-9716

Doc: ESCRITURA 951 DEL 12-05-2016 NOTARIA CUARTA 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: MOYA MONROY FERNANDO**

**CC# 17131056**

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 24-05-2016 Radicación: 2016-350-6-9717

Doc: ESCRITURA 1045 DEL 23-05-2016 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 951





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

**Certificado generado con el Pin No: 230328409874566467**

**Nro Matrícula: 350-211801**

Pagina 3 TURNO: 2023-350-1-37362

Impreso el 28 de Marzo de 2023 a las 11:08:46 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

DEL 12 5 2016 NOTARIA CUARTO DE IBAGUE

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

DE: MOYA MONROY FERNANDO

CC# 17131056

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**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.  
Anotación Nro: 0      Nro corrección: 2      Radicación: 2023-350-3-28      Fecha: 26-01-2023  
SE CORRIGE EN DIRECCIÓN BARRIO EL "SALADO" CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 476 DEL 05/3/2014 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-350-1-37362**

**FECHA: 28-03-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO