



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-1037584850

Fecha del avalúo	Fecha de visita	05/04/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 12 # 13 152	
Barrio	El Salado	
Ciudad	Ibagué	
Departamento	Tolima	
Propietario	GRANADOS MAHECHA MARIA GLADYS	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: URIEL CALAMBAS ANGUCHO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **GRANADOS MAHECHA MARIA GLADYS** ubicado en la CARRERA 12 # 13 152 El Salado, de la ciudad de Ibagué.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$243,599,600.00 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y tres millones quinientos noventa y nueve mil seiscientos).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	200.00	M2	\$754,498.00	61.95%	\$150,899,600.00
Area Construida	CASA	103	M2	\$900,000.00	38.05%	\$92,700,000.00
TOTALES					100%	\$243,599,600.00

Valor en letras

Doscientos cuarenta y tres millones quinientos noventa y nueve mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
 RAA Nro: AVAL-93385092
 C.C: 93385092

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	1,217,998	1,703,494	Valor del avalúo en UVR	732,358.14
Proporcional	150,909,952	92,689,648	Valor asegurable	92,689,648
% valor proporcional	61.95	38.05	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: placa del inmueble pintada. El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.			
Observación	Ubicado en CARRERA 12 # 13 152, cuenta con garaje integral del inmueble y servicios públicos. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura. El garaje hace parte integral de la casa, cuenta con dos cupos para parqueo. Se observa sobre la carrera 14 y la calle 144, plaza de mercado, estación de policía, puesto de salud, comercio de alto y bajo impacto, almacenes de cadena, restaurantes, colegios públicos y privados, coliseo cubierto y múltiples sitios de interés general. La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Se observan paredes pañetadas y pintadas, pisos en cemento alisado con mineral en la			

construcción antigua y pisos en cerámica en la construcción nueva, cocinas sencillas con mesones enchapados y lavaplatos en acero inoxidable, baños con paredes y pisos enchapados, zonas de ropas con alberca en ladrillo pañetadas y paredes enchapadas, cubiertas en tejas de fibrocemento sobre cerchas metálicas, pisos de garaje en cemento rústico en regular estado y del patio en cemento alisado con mineral.

GENERAL

Código	LRCAJA-10375848 50	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	URIEL CALAMBAS ANGUCHO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1037584850	Teléfono	3202633207
Email	sharonlilith2@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	GRANADOS MAHECHA MARIA GLADYS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	38232462	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 12 # 13 152				
Conjunto					
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	El Salado	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Ubicado en CARRERA 12, 13, 152, cuenta con garaje integral del inmueble y 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO	
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200.00	AREA DE TERRENO	M2	200.00
AREA CONSTRUIDA	M2	143	AREA CONSTRUIDA	M2	183.00
			AVALUO CATASTRAL 2018	PESOS	36.462.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200.00	AREA DE TERRENO	M2	200.00
AREA PISO 1	M2	143	AREA PISO 1	M2	103
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	N/A	0			
Indice construcción	N/A	0			
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	12.00		
Fondo	17.00	Relación frente fondo	1:25		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Decreto 0823 del 23 diciembre 2014
Area Del Lote	200.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial Secundario
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Antejardin	1.5
AislamientoPosterior	2.50
Altura Permitida	De acuerdo a la zona
Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo bajo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Riesgo bajo
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en este riesgo
Patrimonio	El predio no se encuentra en este riesgo
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3095	EscrituraDePropiedad	19/12/2014	Cuarta	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
350-8369	03/04/2023	73001011000000318006	CASA 4000000000

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa	N/A	N/A	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	2

Observación

El garaje hace parte integral de la casa, cuenta con dos cupos para parqueo.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía destapada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se observa sobre la carrera 14 y la calle 144, plaza de mercado, estación de policía, puesto de salud, comercio de alto y bajo impacto, almacenes de cadena, restaurantes, colegios públicos y privados, coliseo cubierto y múltiples sitios de interés general.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1973	Edad Inmueble	50 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	3	Comedor	3	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	3	Patio interior	1	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	3	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

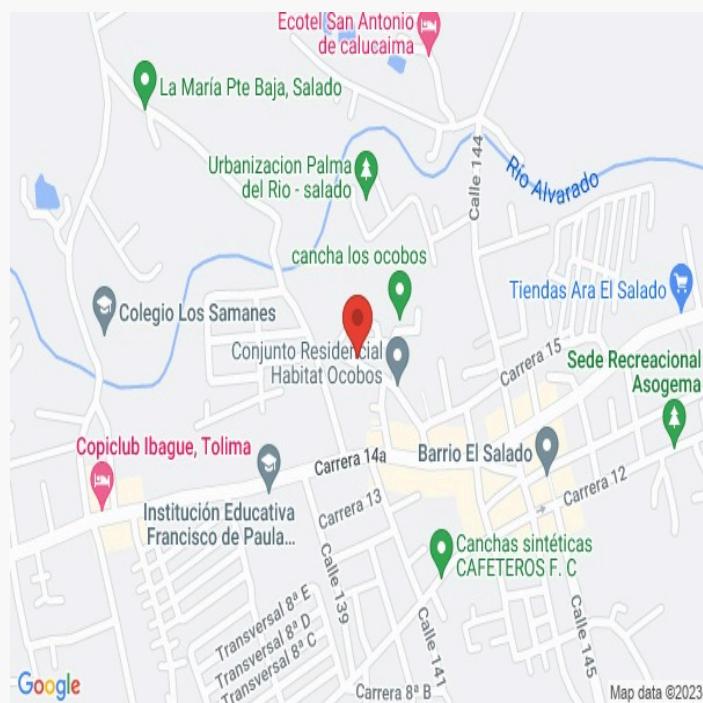
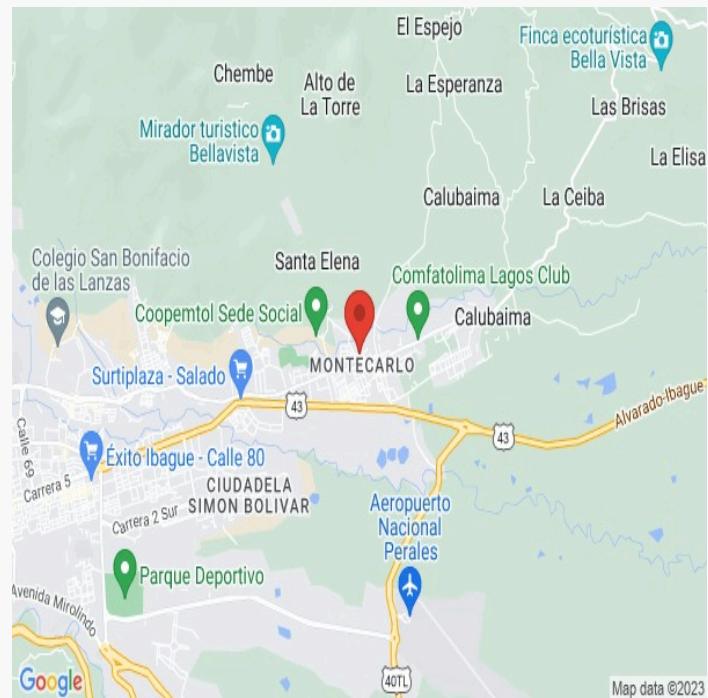
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Bueno.							

Observación	Se observan paredes pañetadas y pintadas, pisos en cemento alisado con mineral en la construcción antigua y pisos en cerámica en la construcción nueva, cocinas sencillas con mesones enchapados y lavaplatos en acero inoxidable, baños con paredes y pisos enchapados, zonas de ropa con alberca en ladrillo pañetadas y paredes enchapadas, cubiertas en tejas de fibrocemento sobre cerchas metálicas, pisos de garaje en cemento rústico en regular estado y del patio en cemento alisado con mineral.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 12 # 13 152 | El Salado | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.451032
GEOGRAFICAS : 4° 27' 3.7146''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.148385
GEOGRAFICAS : 75° 8' 54.186''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa B/ El Salado	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3012420442	66	66	\$1,000,000	\$66,000,000
2	Casa B/ El Salado	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3203558128	91.00	56.00	\$1,000,000	\$56,000,000
3	Casa B/ El Salado	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	3212698667	72	145	\$900,000	\$130,500,000
4	Casa B/ El Salado	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000	3168112394	72	65	\$900,000	\$58,500,000
Del inmueble					200.00	143			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,400,000	\$763,636	1.0	1.0	1.00	\$763,636
2	\$70,100,000	\$770,330	1.0	1.0	1.00	\$770,330
3	\$53,800,000	\$747,222	1.0	1.0	1.00	\$747,222
4	\$53,050,000	\$736,806	1.0	1.0	1.00	\$736,806
					PROMEDIO	\$754,498.45
					DESV. STANDAR	\$15,276.46
					COEF. VARIACION	2.02%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$754,498.00	AREA	200.00	TOTAL	\$150,899,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	143	TOTAL	\$128,700,000.00
VALOR TOTAL		\$279,599,600.00				

Observaciones:
Enlaces:
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-la-mansion-barrio-el-salado-/baque/7779955>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/montecarlos-/baque/7706803>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/modelia-1/baque/7747152>

FOTOS 6

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS 6

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



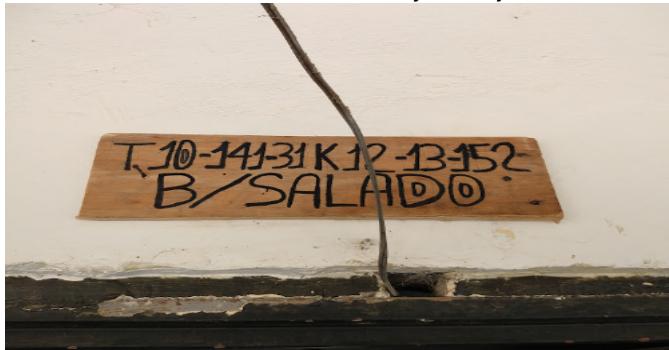
Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble yo Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS 6

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Patio Interior



Patio Interior



FOTOS 6

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Patio Interior



Habitación 1



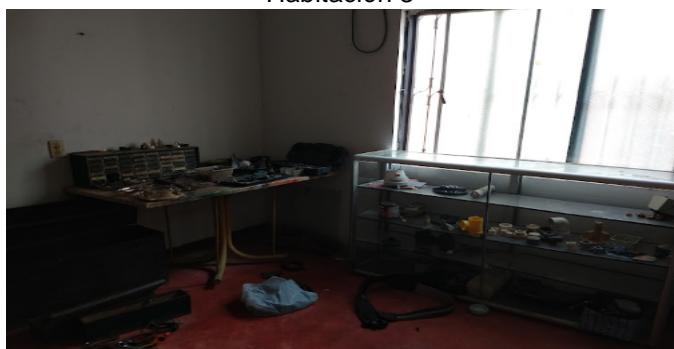
Habitación 1



Habitación 2

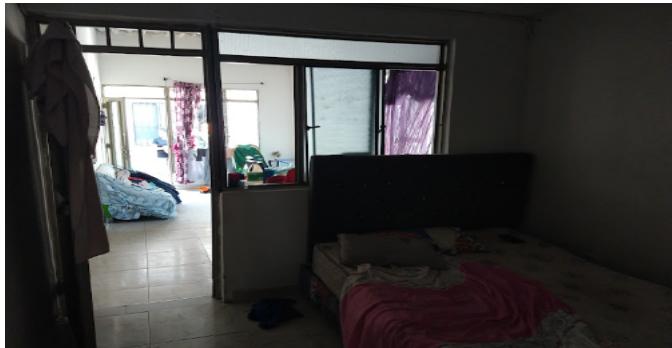


Habitación 3



FOTOS 6

Habitación 4



Habitación 4



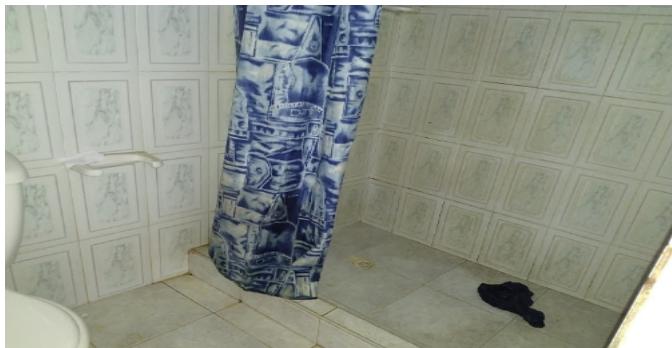
Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



FOTOS 6

Baño Social 3



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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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-1037584850



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 IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403975574826540

Nro Matrícula: 350-8369

Página 1 TURNO: 2023-350-1-39572

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 03:23:53 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: 10-07-1979 RADICACIÓN: 79-03155 CON: CERTIFICADO DE: 02-07-1979

CODIGO CATASTRAL: 7300101100000318006400000000 COD CATASTRAL ANT: 011003180064000

NUPRE: BZS0011TYOE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS DE LA ESC. N. 1303 DE 13 06 73 NOTARIA 1. DE IBAGUE,SEGUN (DECRETO 1711 84). LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION SUPERFICIA DE 431.00 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL BARRIO ESPECIAL EL SALADO, CARRERA 12 NUMERO 13 152 CON MEJORAS CONSISTENTES EN CASA DE HABITACION, CONSTRUIDA. LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES, VER ESCRITURA 696 DEL 27 1979 NOTARIA 3. DE IBAGUE, CONFORME AL DECRETO 1711 DE 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS T. 7.73.IB. F. 69 P. 1113. T. 2.50 IB.F. 80.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE CALLE 13 N. 13 152

2) CARRERA 12 # 13 152

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-07-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1303 DEL 13-06-1973 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VANEGAS ARANA EMILIANO

CC# 5799321

A: ARANGO VARON PINA MARIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-03-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 131 DEL 12-03-1976 IBAGUE NOTARIA 3.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403975574826540

Nro Matrícula: 350-8369

Página 2 TURNO: 2023-350-1-39572

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 03:23:53 PM

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

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

DE: ARANGO VARON PINA MARIA

A: QUINBAYO DE RUBIO ROSALBA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-07-1979 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 696 DEL 02-07-1979 IBAGUE NOTARIA 3. VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: QUIMBAYO DE RUBIO ROSALBA

CC# 28826849

A: GARCIA SALGADO JOSE ADAN X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-09-1982 Radicación: 5560

Doc: ESCRITURA 169 DEL 19-02-1981 IBAGUE NOTARIA 3. VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: Falsa TRADICION: 610 COMPROVENTA DERECHOS HERENCIALES

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

DE: GARCIA DE LOZADA MARINA

CC# 28903181

DE: GARCIA DE POLANIA DORALIZ

DE: GARCIA GARCIA ADAN

CC# 1250333

DE: GARCIA GARCIA ALFONSO

DE: GARCIA GARCIA EPIFANIO

CC# 2189897

DE: GARCIA GARCIA JOSE POMPILIO

DE: GARCIA GARCIA MIGUEL ANTONIO

CC# 1248989

DE: GARCIA VDA DE GIL GEORGINA

A: OSPINA LOPEZ LUIS ROSENDO X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-03-1986 Radicación: 2421

Doc: ESCRITURA 426 DEL 06-06-1986 IBAGUE NOTARIA 1. VALOR ACTO: \$130,000

ESPECIFICACION: Falsa TRADICION: 610 COMPROVENTA DERECHOS HERENCIALES

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

DE: OSPINA LOPEZ LUIS ROSEND

A: RUBIO QUIMBAYO LUIS FERNANDO CC# 2233130 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-01-1989 Radicación: 0653

Doc: ESCRITURA 025 DEL 12-02-1989 IBAGUE NOTARIA 1. VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: GARCIA SALGADO JOSE ADAN

A: RUBIO QUIMBAYO LUIS FERNANDO CC# 2233130 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230403975574826540

Nro Matrícula: 350-8369

Página 3 TURNO: 2023-350-1-39572

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 03:23:53 PM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-12-1992 Radicación: 18025

Doc: ESCRITURA 376 DEL 02-02-1990 IBAGUE NOTARIA 2. VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA PARCIAL 78.30MTS)

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

DE: RUBIO QUIMBAYO LUIS FERNANDO CC# 2233130

A: PAVA MARIA AURORA X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-09-1993 Radicación: 15803

Doc: ESCRITURA 3477 DEL 13-09-1993 IBAGUE NOTARIA 4. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: RUBIO QUIMBAYO LUIS FERNANDO CC# 2233130

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-01-1994 Radicación: 188

Doc: ESCRITURA 2837 DEL 03-08-1993 IBAGUE NOTARIA 2. VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA PARCIAL 33.40MTS2.

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

DE: RUBIO QUIMBAYO LUIS FERNANDO CC# 2233130

A: PIMIENTO VARON MARIA GONZALO X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-05-2007 Radicación: 2007-350-6-10235

Doc: ESCRITURA 0138 DEL 29-01-2007 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA NUMERO 3477.

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: RUBIO QUIMBAYO LUIS FERNANDO CC# 2233130

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-09-2007 Radicación: 2007-350-6-17792

Doc: ESCRITURA 2193 DEL 15-08-2007 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ULTIMA PARTE 200.00M2.SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL NUMERO 5751.

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

DE: RUBIO QUIMBAYO LUIS FERNANDO CC# 2233130

A: GRANADOS MAHECHA MARIA GLADYS CC# 38232462 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230403975574826540

Nro Matrícula: 350-8369

Página 5 TURNO: 2023-350-1-39572

Impreso el 3 de Abril de 2023 a las 03:23:53 PM

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

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

* * *

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-350-1-39572

FECHA: 03-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. INSTITUTO NACIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. EL DOCUMENTO FIRMADO EN EL SISTEMA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA SNR ES UN DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE CON UN CERTIFICADO DE AUTENTICIDAD DE FIRMA. EL DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE CON UN CERTIFICADO DE AUTENTICIDAD DE FIRMA.

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

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