



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110497308

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | JOSE LEONARDO RIVERA NIÑO | FECHA VISITA | 15/04/2023 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1110497308 | FECHA INFORME | 17/04/2023 |
| DIRECCIÓN | CALL 117 11-33 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | EDAD (AÑOS) | 25 años |
| BARRIO | Villa Julieta | REMODELADO | |
| CIUDAD | Ibagué | OCCUPANTE | Propietario |
| DEPARTAMENTO | Tolima | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | ALEXANDER ARÉVALO RIVERA | | |
| IDENTIFICACIÓN | 93385092 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|-----------------------|-------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | Niño Cipagauta Estela | | | |
| NUM. | 4015 | Escritura | De | #NOTARIA |
| ESCRITURA | Propiedad | Cuarta | FECHA | 03/12/1998 |
| CIUDAD | Ibagué | | DEPTO | Tolima |
| ESCRITURA | | | | |
| CEDULA | 73001011008080009000 | | | |
| CATASTRAL | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | Sin información. | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|------------|
| Clt Casa | 350-160634 |

OBSERVACIONES GENERALES

Predio localizado al nororiente de Ibagué, se accede al mismo tomando por la carrera catorce pasando por el supermercado Surtiplaza hasta la calle 177, desvío a mano izquierda por dos cuadras hasta encontrar 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 | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | 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 332,064,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 265,684,406.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


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

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

| | | | |
|------------|-------------|----------------|-------|
| Área Lote | 72.00 | Frente | 6.00 |
| Forma | Rectangular | Fondo | 12.00 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 1:2 |

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

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

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|--------|-----------------|-----|--------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 71.92 | AREA DE TERRENO | M2 | 71.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 214.34 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 216.00 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 72.00 | AREA DE TERRENO | M2 | 72.00 |
| AREA PISO 1 | M2 | 69.00 | AREA PISO 1 | M2 | 69.00 |
| AREA PISO 2 | M2 | 73.00 | AREA PISO 2 | M2 | 73.00 |
| AREA PISO 3 | M2 | 74.00 | AREA PISO 3 | M2 | 74.00 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|--------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demandas / interés | Media |

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

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 | pórticos |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de pisos | 3 |
| Nº de sótanos | |
| Vida útil | 100 |
| Vida remanente | 75 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | concreto reforzado |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | CALL 117 11-33 |

| | |
|-------------------------|---------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja metálica |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 1998 |

Comentarios de estructura

Se observa 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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|----------------|--------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | Terreno | 72.00 | M2 | \$922,000.00 | 19.99% | \$66,384,000.00 |
| Area Construida | Pisos 1, 2 y 3 | 216.00 | M2 | \$1,230,000.00 | 80.01% | \$265,680,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$332,064,000.00 |

Valor en letras

Trescientos treinta y dos millones sesenta y cuatro mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$332,064,000.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

SAVEDADES

Predio localizado al nororiente de Ibagué, se accede al mismo tomando por la carrera catorce pasando por el supermercado Surtiplaza hasta la calle 177, desvío a mano izquierda por dos cuadras hasta encontrar 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.

Se observa sobre la carrera 14 supermercados de cadena, bodegas de empresas de consumo masivo, parqueaderos, talleres y comercio de alto impacto.

Se observa estructura en aparente buen estado de uso y conservación

Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Sencilla, Baño social: 4, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Closet: 1, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 3, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. La distribución del predio es así: piso 1: garaje, sala comedor, un baño social, un baño sin ducha bajo escaleras, dos habitaciones, cocina, zona de ropa y patio. Piso 2: sala comedor, balcón, tres habitaciones, cocina, baño social y zona de ropa. Piso 3: sala comedor, dos habitaciones, cocina, baño social y zona de ropa.

cocina, baño social y zona de ropas. Piso 3: sala comedor, dos habitaciones, cocina, baño social y zona de ropas. Pisos en cerámica en todo el predio, paredes pañetadas y pintadas, cocinas con muebles superiores y inferiores, lavaplatos y estufas empotradas, baños con paredes y pisos enchapados y el del segundo piso con división de baño en vidrio templado, entrepisos en sistema aligerado tipo bloquelón, cubierta en tejas metálicas y traslúcidas sobre cercas metálicas, puertas, ventanas y baranda de balcón metálicas y ornamentadas.

EXPLICACIÓN METODOLÓGÍA 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 | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|-----------------------|---------------|------|----------------|--------------|---------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Casa B/ Villa Julieta | \$230,000,000 | 0.97 | \$223,100,000 | 3212046505 | 72.00 | 122.00 | \$1,300,000 | \$158,600,000 |
| 2 | Casa B/ Villa Cindy | \$370,000,000 | 0.97 | \$358,900,000 | 3054175592 | 72.00 | 180.00 | \$1,630,000 | \$293,400,000 |
| 3 | Casa B/ Cantabria | \$210,000,000 | 0.97 | \$203,700,000 | 3208986248 | 66.00 | 118.00 | \$1,230,000 | \$145,140,000 |
| 4 | Casa B/ Cantabria | \$370,000,000 | 0.97 | \$358,900,000 | 3054175592 | 66.00 | 180.00 | \$1,650,000 | \$297,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 72.00 | 216.00 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$71,400,000 | \$991,667 | 1.0 | 1.0 | 0.97 | \$961,917 |
| 2 | \$65,500,000 | \$909,722 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$909,722 |
| 3 | \$58,560,000 | \$887,273 | 1.0 | 0.99 | 0.99 | \$878,400 |
| 4 | \$61,900,000 | \$937,879 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$937,879 |
| | | | | | PROMEDIO | \$921,979.42 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$36,042.47 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.91% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|--------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$922,000.00 | AREA | 72.00 | TOTAL | \$66,384,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,230,000.00 | AREA | 216.00 | TOTAL | \$265,680,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$332,064,000.00 | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALL 117 11-33 | Villa Julieta | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

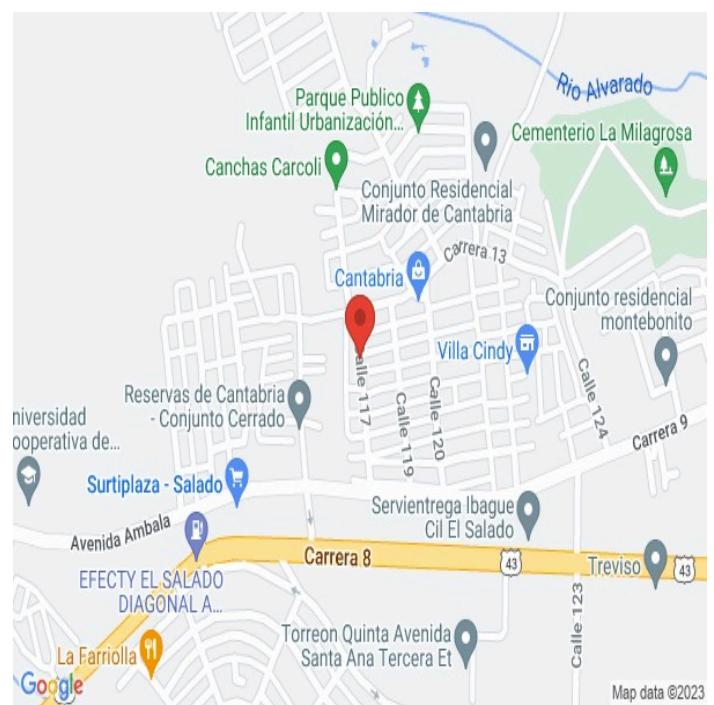
Latitud: 4.448592

Longitud:-75.163754

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 54.9306''

Longitude: 75° 9' 49.5138''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

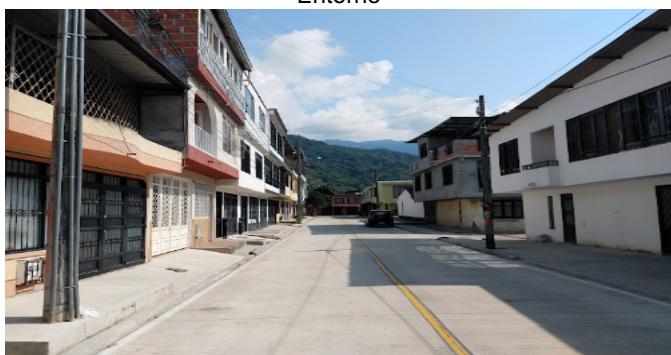
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



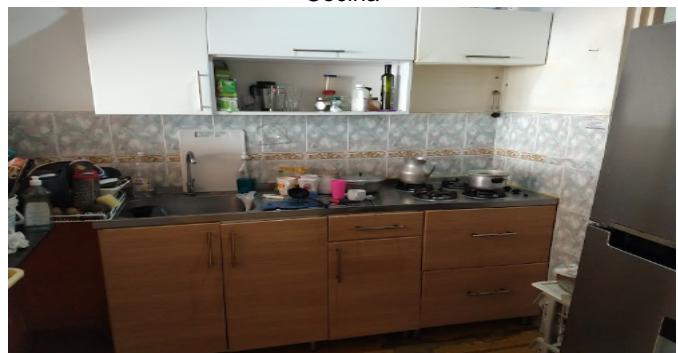
Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas

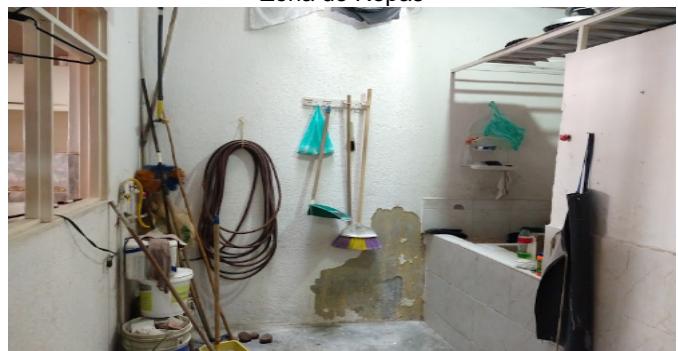


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Balcón



Habitación 1



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

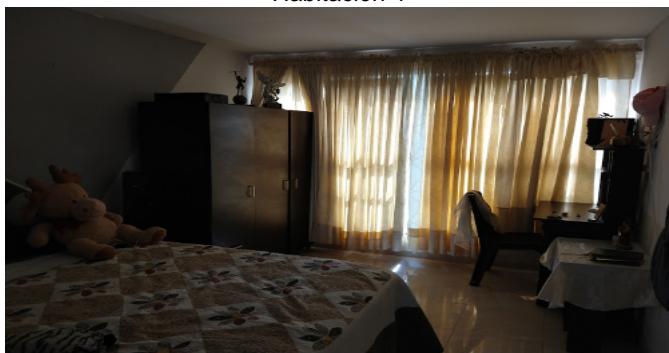
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 5



Guardarropa 5



Habitación 6



Baño Social 1

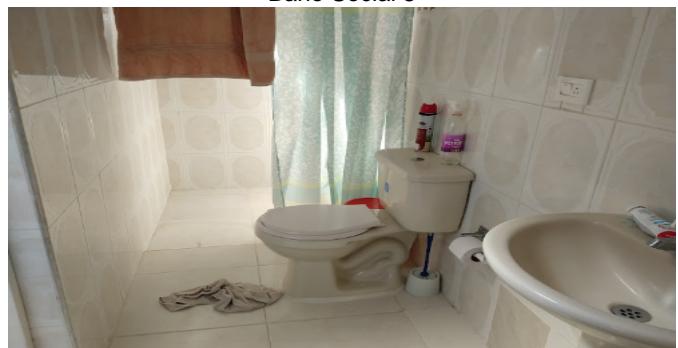


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 2



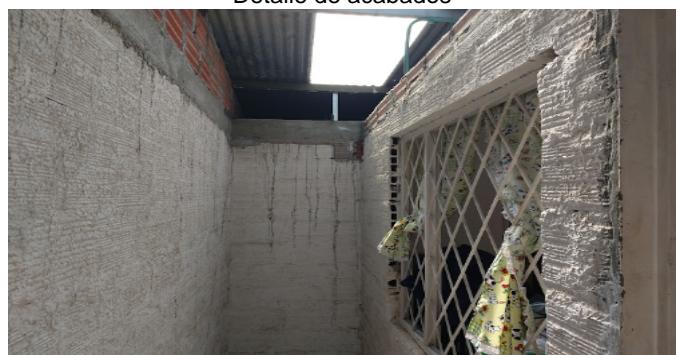
Baño Social 3



Baño social 4



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Escalera comn CJ



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 valuador 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-1110497308



PIN de Validación: a5880a1f



<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: a5880a1f



<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: a5880a1f



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



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: a5880a1f

- 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 - Técnico 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: a5880a1f



PIN DE VALIDACIÓN

a5880a1f

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 diez (10) días del mes de Abril 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: 230410284074996986

Nro Matrícula: 350-160634

Página 1 TURNO: 2023-350-1-36816

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 08:30:28 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

CÍRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 21-05-1998 RADICACIÓN: 1998-10580 CON: ESCRITURA DE: 20-05-1998

CÓDIGO CATASTRAL: 730010110000008080009000000000 COD CATASTRAL ANT: 73001011008080009000

NUPRE: BZS0014TYTE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO. 1348 DE FECHA 22 04 98 EN NOTARIA 4 DE IBAGUE MANZANA C LOTE 8 CON AREA DE 71.92 M.2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6 84). CASA DE 3 PISOS CON CUBIERTA EN TEJA CON UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 214.34M2.

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0

AREA PRIVADA - METROS: 0 CENTIMETROS: 0 / AREA CONSTRUIDA METROS: 0 CENTIMETROS: 0

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

CIRO RENGIFO LUIS MARIA HUBO POR ADJUDICACION ULTIMA PARTE DE BASTO DE CIRO JULIETA POR ESCRITURA NUMERO 4276 DEL 31 12-91 NOTARIA 4 DE IBAGUE REGISTRADA 14-07-92 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 350-27426 BASTO DE CIRO JULIETA HUBO POR PERMUTA DE MANRIQUEDE MOLINA ENRIQUETA POR ESCRITURA NUMERO 2038 DEL 05-12-70 NOTARIA 1 DE IBAGUE REGISTRADA 31-12-70 AL FOLIO DE MATRIUCLA INMOBILIARIA 350-27426 CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS TOMO 7-72 F. 15 P. 1077.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 117 # 11 - 33 33

2) CL 117 # 11 - 33

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 27426

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-05-1998 Radicación: 1998-10580

Doc: ESCRITURA 1348 DEL 22-04-1998 IBAGUE NOTARIA 4

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

A: CIRO RENGIFO LUIS MARIA

CC# 2224954 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-11-1998 Radicación: 1998-23467

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 092 DEL 04-11-1998 IBAGUE DPTO ADMINISTRATIVO URB.Y CIAL.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA PARA SANEAR LA TITULACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

Certificado generado con el Pin No: 230410284074996986

Nro Matrícula: 350-160634

Página 2 TURNO: 2023-350-1-36816

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 08:30:28 PM

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

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

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO CONTROL URBANISTICO Y COMERCIAL IBAGUE

A: CIRO RENGIFO LUIS MARIA

CC# 2224954 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-01-1999 Radicación: 1999-1514

Doc: ESCRITURA 4015 DEL 03-12-1998 IBAGUE NOTARIA 4

VALOR ACTO: \$1,500,000

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: CIRO RENGIFO LUIS MARIA

CC# 2224954

A: NIÑO CIPAGAUTA ESTELA

CC# 63316856 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-01-1999 Radicación: 1999-1516

Doc: ESCRITURA 180 DEL 26-01-1999 IBAGUE NOTARIA 4

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: NIÑO CIPAGAUTA ESTELA

CC# 63316856 X

A: FAVOR DE SUS HIJOS

A: RIVERA JOSE DOMINGO

CC# 19197392

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-03-2023 Radicación: 2023-350-6-5260

Doc: ESCRITURA 475 DEL 16-03-2023 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA, CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA N.180 DEL 26/1/1999 OFICINA DE ORIGENIBAGUE NOTARIA 4 DE IBAGUE

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

DE: NIÑO CIPAGAUTA ESTELA

CC# 63316856

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO (A) PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: RIVERA JOSE DOMINGO

CC# 19197392

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-03-2023 Radicación: 2023-350-6-5260

Doc: ESCRITURA 475 DEL 16-03-2023 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: NIÑO CIPAGAUTA ESTELA

CC# 63316856

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*



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

Certificado generado con el Pin No: 230410284074996986

Nro Matrícula: 350-160634

Página 3 TURNO: 2023-350-1-36816

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 08:30:28 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-350-3-1122 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27 11 2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC SNR DE 23 09 2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 12-07-2022

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2023-350-3-710 Fecha: 07-03-2023

SE CORRIGE DIRECCIÓN CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 4015 DEL 3/12/1998, 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: 2023-350-1-36816

FECHA: 10-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO