



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: DUPLICADO_LRCAJA-1110456336

Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 10A SUR 11E-03		
Barrio	Venecia		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	Rosalba Cruz Diaz		

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: JEISSON FABIAN RIAÑO CRUZ

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 **Rosalba Cruz Diaz** ubicado en la KR 10A SUR 11E-03 Venecia, 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 \$199,848,800.00 pesos m/cte (Ciento noventa y nueve millones ochocientos cuarenta y ocho mil ochocientos).

Atentamente,

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	Terreno	80.0	M2	\$777,885.00	31.14%	\$62,230,800.00
Area Construida	Pisos 1 y 2.	134.0	M2	\$1,027,000.00	68.86%	\$137,618,000.00
TOTALES					100%	\$199,848,800.00

Valor en letras
Ciento noventa y nueve millones ochocientos cuarenta y ocho mil ochocientos Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,498,110	1,491,409	Valor del avalúo en UVR	199,848,800.00
Proporcional	62,232,916	137,615,884	Valor asegurable	137,615,884
% valor proporcional	31.14	68.86	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El predio cuenta jurídicamente con 135 m² de terreno, y físicamente cuenta con aproximadamente 80 m², se debe realizar aclaración de áreas y linderos.			
Observación	Predio localizado al sur occidente de la ciudad, se accede al mismo ingresando por la carrera novena sur, vía principal de sector hasta encontrar la calle 11 E donde se ubica el predio a margen derecha de dicha calle. 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 observan construcciones de hasta tres pisos, comercio de bajo impacto, colegios, parques, y amplias zonas verdes. Hacia la carrera novena se observa puesto de salud, estación de bomberos y policía, almacenes de cadena, sede de la Universidad Del Tolima y comercio en general.			

Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. En el primer piso se observa garaje, sala comedor, cocina, dos habitaciones, baño social y zona de ropas. En el segundo piso y con acceso independiente, se observa sala comedor, cocina, tres habitaciones, la principal con baño privado, baño social y zona de ropas.

Se observan paredes con pañete y pintura, pisos en cerámica en los dos niveles, cocinas con mesón enchapado y lavaplatos empotrado, baños con paredes y pisos enchapados y divisiones de baño en acrílico, zonas de ropas con punto para lavadora y lavadero prefabricado. Cielo raso en PVC, puertas de acceso metálicas y ornamentadas.

GENERAL					
Código	DUPLICADO_LRC AJA-1110456336	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	JEISSON FABIAN RIAÑO CRUZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110456336	Teléfono	3187013451
Email	deivy-9208@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Rosalba Cruz Díaz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	28787649	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 10A SUR 11E-03				
Conjunto					
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Venecia	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Predio localizado al sur occidente de la ciudad, se accede al mismo ingresando por la carrera novena sur, vía principal de sector hasta encontrar la calle 11 E donde se ubica el predio a margen derecha de dicha calle. 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	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de 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; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	135.00		
AREA CONSTRUIDA		M2	141.70		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	135.00		
AREA CONSTRUIDA		M2	134.00		
AVALUO CATASTRAL 2023		PESOS	85.814.000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	80.00		
AREA PISO 1		M2	69.00		
AREA PISO 2		M2	65.00		
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación		N/A	0		
Indice construcción		N/A	0		
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.70		
Fondo	12.0	Relación frente fondo	1:2		
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	80.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial Secundario
Tratamiento	Consolidación por implementación
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Riesgo bajo
Observaciones Reglamentación urbanística:	El área de terreno en escrituras, información predial y catastral es de 135 m2, sin embargo, al hacer las mediciones en terreno solo se observa un área de terreno de 80 m2, 6,7 m x 12.0 m. La propietaria manifiesta que la casa en la parte de atrás tiene una gran roca que impide construir y por lo tanto el área utilizable del lote es de 80.0 m2.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
463	EscrituraDePropiedad	07/03/2013	Primera	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
350-204794	29/12/2022	73001010405210009000	Cl Casa

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Integral a la casa			Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO 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 predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	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	100-200	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Sin pavimento	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se observan construcciones de hasta tres pisos, comercio de bajo impacto, colegios, parques, y amplias zonas verdes. Hacia la carrera novena se observa puesto de salud, estación de bomberos y policía, almacenes de cadena, sede de la Universidad Del Tolima y comercio en general.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin información.				
Observación					

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. En el primer piso se observa garaje, sala comedor, cocina, dos habitaciones, baño social y zona de ropas. En el segundo piso y con acceso independiente, se observa sala comedor, cocina, tres habitaciones, la principal con baño privado, baño social y zona de ropas.				

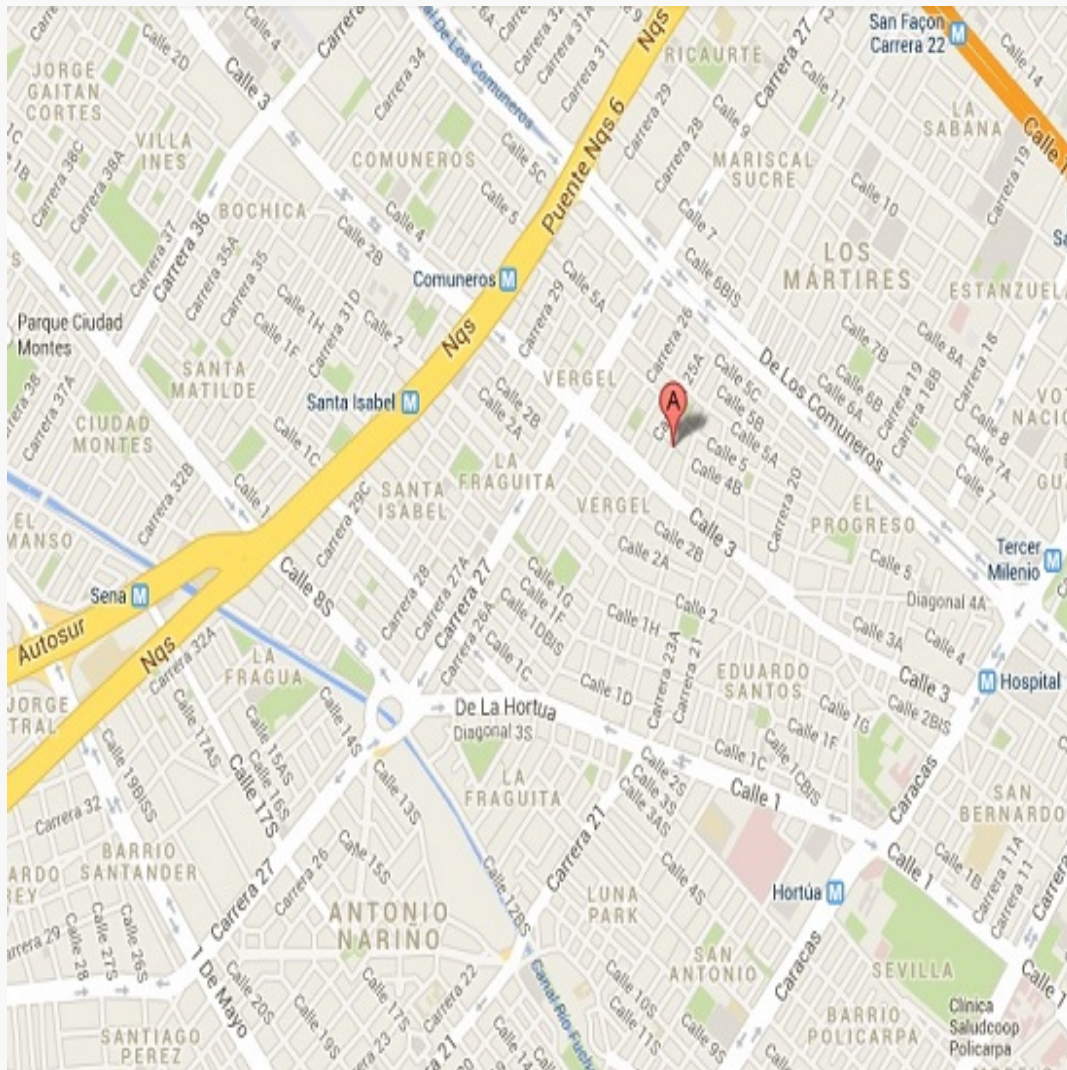
OTRAS DEPENDENCIAS		
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se observan paredes con pañete y pintura, pisos en cerámica en los dos niveles, cocinas con mesón enchapado y lavaplatos empotrado, baños con paredes y pisos enchapados y divisiones de baño en acrílico, zonas de ropas con punto para lavadora y lavadero prefabricado. Cielo raso en PVC, puertas de acceso metálicas y ornamentadas.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 10A SUR 11E-03 | Venecia | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.4365

GEOGRAFICAS : 4° 26' 11.3994''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.24722

GEOGRAFICAS : 75° 14' 49.9914''

FOTOS 6

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS 6

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Sala Comedor



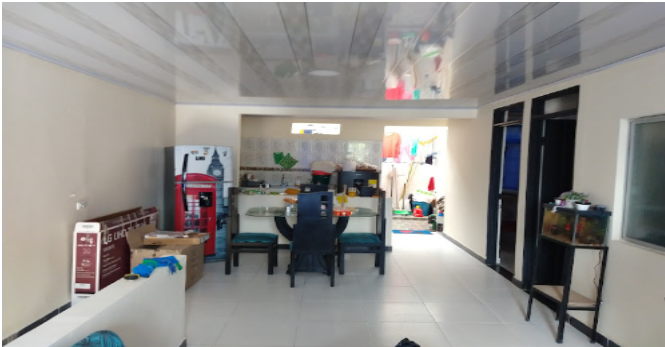
Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



FOTOS 6

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS 6

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 5



FOTOS 6

Habitación 5



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Detalle de acabados



Garaje



FOTOS 6

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 --- **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 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 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

DUPLICADO_LRCAJA-1110456336



PIN de Validación: a5880a1f



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: a5880a1f



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



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: 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 - 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: 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 dies (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: 221229470469892716

Nro Matrícula: 350-204794

Pagina 4 TURNO: 2022-350-1-144273

Impreso el 29 de Diciembre de 2022 a las 11:46:13 AM

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

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

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: 2022-350-3-4397

Fecha: 15-12-2022

SE CORRIGE DIRECCION CONFORME EL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 463 DEL 07/3/2013

NOTARIA PRIMERA 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: 2022-350-1-144273

FECHA: 29-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GERMAN CAMILO CORTES MURILLO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 221229470469892716

Nro Matrícula: 350-204794

Pagina 3 TURNO: 2022-350-1-144273

Impreso el 29 de Diciembre de 2022 a las 11:46:13 AM

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

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

DE: PARIS REYES JAIRO AUGUSTO

CC# 93377453

A: CHAVARRO LUGO YONILSEEN

CC# 65736280 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-03-2013 Radicación: 2013-350-6-4420

Doc: ESCRITURA 463 DEL 07-03-2013 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$25,000,000

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: CHAVARRO LUGO YONILSEEN

CC# 65736280

A: CRUZ DIAZ ROSALBA

CC# 28787649 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-02-2014 Radicación: 2014-350-6-3676

Doc: OFICIO 0325 DEL 26-02-2014 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: CHAVARRO LUGO YONILSEEN

CC# 65736280

A: CRUZ DIAZ ROSALBA

CC# 28787649

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-10-2015 Radicación: 2015-350-6-20460

Doc: OFICIO 2057 DEL 21-10-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SEGUN OFICIO 0325 26 02 2014

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

DE: CHAVARRO LUGO YONILSEEN

CC# 65736280

A: CRUZ DIAZ ROSALBA

CC# 28787649

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-12-2022 Radicación: 2022-350-6-27955

Doc: ESCRITURA 2976 DEL 16-11-2022 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: QTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA CERTIFICACIÓN 1220-68623 DEL 13/10/2022 DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE IBAGÜE

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

A: CRUZ DIAZ ROSALBA

CC# 28787649

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022



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

Certificado generado con el Pin No: 221229470469892716

Nro Matrícula: 350-204794

Pagina 1 TURNO: 2022-350-1-144273

Impreso el 29 de Diciembre de 2022 a las 11:46:13 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
FECHA APERTURA: 04-01-2013 RADICACIÓN: 2012-350-6-24592 CON: SENTENCIA DE: 03-12-2012
CODIGO CATASTRAL: 730010104000005210009000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0020HJZC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE A. PARAJE LLANO DE LOS ALVAREZ CON AREA DE 135.00 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA SN, 2012/12/03, JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL IBAGUE. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984. CASA DE 2 PISOS CON CUBIERTA EN TEJA CON UN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DE 141.70M2

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0
AREA PRIVADA - METROS: 0 CENTIMETROS: 0 / AREA CONSTRUIDA METROS: 0 CENTIMETROS: 0
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

- 01.—ESCRITURA 01733 DEL 3/10/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE IBAGUE REGISTRADA EL 11/10/2011 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JAIRO AUGUSTO PARIS REYES , A: NANCY PACHECO SANCHEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-146987 .--
- 02.—ESCRITURA 1002 DEL 1/6/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 10/6/2010 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: RUTH MARY RADA RODRIGUEZ , A: JAIRO AUGUSTO PARIS REYES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-146987 .--
- 03.—ESCRITURA 966 DEL 11/5/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 19/5/2010 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JOSE EDILBERTO MACHADO NIETO , A: YONILSEEN CHAVARRO LUGO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-146987.--
- 04.—ESCRITURA 3524 DEL 24/11/2006 NOTARIA CUARTA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 29/12/2006 POR ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DE: FANNY NIETO DE MACHADO , A: JOSE EDILBERTO MACHADO NIETO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-146987 .--
- 05.—ESCRITURA 2570 DEL 28/10/2002 NOTARIA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 30/10/2002 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JAIME NIETO NIETO , A: RUTH MARY RADA RODRIGUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-146987 .--
- 06.—ESCRITURA 395 DEL 26/2/2002 NOTARIA 4A. DE IBAGUE REGISTRADA EL 6/8/2002 POR DIVISION MATERIAL A: FANNY NIETO DE MACHADO , A: JAIME NIETO NIETO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-146987 .--
- 07.— 26-02-2002 ESCRITURA 383 DEL 25-02-2002 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE CANCEL. VENTA.CUERPO CIERTO.TENIEN DERECHO CUOTA, POR VALOR DE \$ 3,500,000.00 DE: NIETO DE GONZALEZ ROSA AMALIA, A: NIETO NIETO JAIME, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43053.--
- 08.— 26-09-2001 ESCRITURA 2322 DEL 25-09-2001 NOTARIA 4A DE IBAGUE ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 10,435,000.00 DE: NIETO DE NIETO MARIA, A: NIETO NIETO JAIME, NIETO DE GONZALEZ ROSA AMALIA, NIETO DE MACHADO FANNY, NIETO PALMA LUIS CARLOS, NIETO DIAZ JAIME, NIETO DE TORRES ALIX BEATRIZ, NIETO DE SALCEDO FABIOLA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43053.--
- 09.— 24-11-2000 ESCRITURA 3418 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4 DE IBAGUE TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 3,500,000.00 DE: NIETO NIETO JAIME, A: NIETO DE GONZALEZ ROSA AMALIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43053.--
- 10.— 15-03-1999 SENTENCIA S.N. DEL 30-09-1997 JUZGADO 2 DE FAMILIA DE IBAGUE ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 15,000,000.00 DE: NIETO CANDIA FABIAN, A: NIETO DE NIETO MARIA, NIETO DE TORRES ALIX BEATRIZ, NIETO DE SALCEDO FABIOLA, NIETO DE



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

Certificado generado con el Pin No: 221229470469892716

Nro Matrícula: 350-204794

Pagina 2 TURNO: 2022-350-1-144273

Impreso el 29 de Diciembre de 2022 a las 11:46:13 AM

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

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

GONZALEZ ROSA AMALIA, NIETO PALMA LUIS CARLOS, NIETO DIAZ ADRIANO, NIETO DE MACHADO FANNY, NIETO NIETO JAIME, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43053.--

11.-- 11-07-1975 ESCRITURA 1483 DEL 07-07-1975 NOTARIA 2. DE IBAGUE COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 200,000.00 DE: RUGELES GOMEZ ALBERTO, A: NIETO DE NIETO MARIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43053.--

12.-- 21-12-1971 ESCRITURA 3256 DEL 14-12-1971 NOTARIA 2. DE IBAGUE COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 15,000.00 DE: ORJUELA CARVAJAL PASTOR, ORJUELA VDA. DE CARVAJAL DIOSELINA, A: RUGELES GOMEZ ALBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43053.--

13.-- 07-12-1971 ESCRITURA 3195 DEL 04-12-1971 NOTARIA 2. DE IBAGUE ADJUD. LIQUIDACION COMUNIDAD DE: ORJUELA CARVAJAL JOSE OMAR, ORJUELA CARVAJAL NIRZA, A: CARVAJAL VDA. DE ORJUELA DIOSELINA, ORJUELA CARVAJAL PASTOR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43053.--

14.-- DIOSELINA CARVAJAL VDA DE ORJUELA, PASTOR ORJUELA CARVAJAL, JOSE OMAR ORJUELA CARVAJAL Y NIRZA ORJUELA CARVAJAL, HABIAN ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE PASTOR ORJUELA, PARTICION REGISTRADA EL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.955 EN EL LIBRO 1. IMPAR TOMO 3. FOLIO 350 N.437..

15.--JUIICIO PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 158 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1.955 NOTARIA 1.DE IBAGUE, REGISTRADA EL 2 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL LIBRO 2. PAR TOMO 1. FOLIO 555 N. 740 CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS 8/71 IBAGUE F. 114 N. 1438.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

- 1) LT PARAJE LLANO DE LOS ALVAREZ
- 2) KR 10 A SUR # 11 E - 03

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 146987

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-2012 Radicación: 2012-350-6-24592

Doc: SENTENCIA SN DEL 03-12-2012 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: CHAVARRO LUGO YONILSEEN

CC# 65736280

DE: PACHECO SANCHEZ NANCY

CC# 65759812