



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: LRCAJA-1108930271

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CLL 29 A 4A-23 CASA LT	
Barrio	LA FRANCIA	
Ciudad	Ibagué	
Departamento	Tolima	
Propietario	MARIA ANTONIA CARDENAS LOPEZ	

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: HECTOR CAMILO ARIAS RODRIGUEZ

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 **MARIA ANTONIA CARDENAS LOPEZ** ubicado en la CLL 29 A 4A-23 CASA LT LA FRANCIA, 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 \$244,275,655.00 pesos m/cte (Doscientos cuarenta y cuatro millones doscientos setenta y cinco mil seiscientos cincuenta y cinco).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	81.5	M2	\$1,097,370.00	36.61%	\$89,435,655.00
Area Construida	Casa de 2 pisos	158	M2	\$980,000.00	63.39%	\$154,840,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$244,275,655</b>

Valor en letras

Doscientos cuarenta y cuatro millones doscientos setenta y cinco mil seiscientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

HERNEY SANTANILLA CAMPOS  
RAA Nro:  
C.C: 79369058

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	244,275,655.00
Proporcional	0	244,275,655	Valor asegurable	244,275,655
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación</b>				

calificación

Observación

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-11089 30271	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	HECTOR CAMILO ARIAS RODRIGUEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1108930271	<b>Teléfono</b>	3123653294
<b>Email</b>	hector.arias0271@correo.policia.gov.co				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	MARIA ANTONIA CARDENAS LOPEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	28556368	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CLL 29 A 4A-23 CASA LT				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Ibagué	<b>Departamento</b>	Tolima	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA FRANCIA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la calle 29a 4a-23, tiene acceso por la calle 29 y por la carrera 4ta.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2	
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s): <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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	81.45	AREA DE TERRENO	M2	79
AREA CONSTRUIDA	M2	158	AREA CONSTRUIDA	M2	158
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	70313000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	158	AREA CONSTRUIDA	M2	158

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/A	0
Indice construcción	N/A	0

<b>Forma Geometrica</b>	RECTANGULAR	<b>Frente</b>	5	
-------------------------	-------------	---------------	---	--

<b>Fondo</b>	17.06	<b>Relación frente fondo</b>	85	
--------------	-------	------------------------------	----	--

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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

<b>Acuerdo Decreto</b>	DECRETO 1000-0823 DEL 23-12-2014
<b>Area Del Lote</b>	81.45
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL SECUNDARIO
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACIÓN
<b>Indice DeOcupacion</b>	N/A
<b>Indice DeContrucción</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	BAJO
<b>Suelos De Protección</b>	N/A
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Predio reglamentado con escritura pública número 0067 del 19-01-2002 de la notaría 1 de Ibagué.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0067	EscrituraDePropiedad	19/01/2004	PRIMERA	Ibagué

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
350-30656	14/03/2024	73001010600390022000	CLT casa

### Observación

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Privado-Integral vivienda			Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

### Observación

No aplica para éste predio el ítem de deposito.

## 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

<b>predominante</b>		<b>actividad</b>		<b>Interés</b>	
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Muy Bueno	300-400	Tipo de vía	Asfaltada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Regular	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El sector catastralmente se encuentra delimitado por manzanas bien determinadas y vías pavimentadas .				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	Si
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1968	<b>Edad Inmueble</b>	56 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	SIN INFORMACIÓN				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilint
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	1	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	2
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	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: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 2, Bodega: 1, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

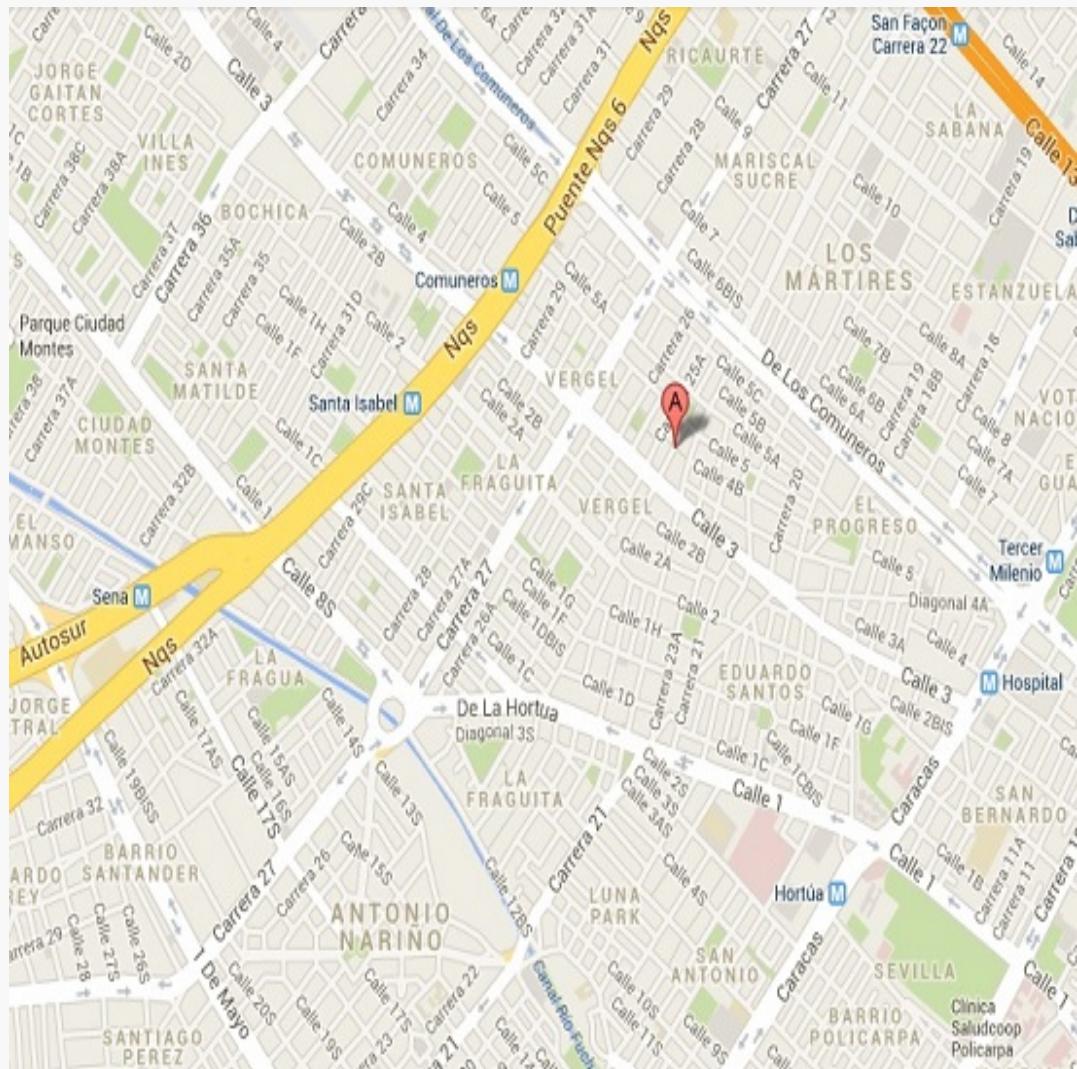
## ACABADOS

	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 pisos en cerámica, paredes con pañete y pintura, cocina semi integral con paredes enchapadas mesón enchapados, baños con paredes y pisos en cerámica, zona de ropa con alberca y paredes en cerámica, puertas de habitaciones en madera y de acceso metálicas igual que ventanas y rejas.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CLL 29 A 4A-23 CASA LT | LA FRANCIA | Ibagué | Tolima



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.435521  
GEOGRAFICAS : 4° 26' 7.875''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.224171  
GEOGRAFICAS : 75° 13' 27.015''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa B/ La Francia	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	3124021442	180	230	\$1,150,000	\$264,500,000
2	Casa B/ La Francia	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	3167484494	200	210	\$980,000	\$205,800,000
3	Casa B/ La Francia	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3003123912	72	112	\$980,000	\$109,760,000
<b>Del inmueble</b>					<b>81.5</b>	<b>158</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$201,000,000	\$1,116,667	1.0	1.0	1.00	\$1,116,667
2	\$212,200,000	\$1,061,000	1.0	1.0	1.00	\$1,061,000
3	\$80,240,000	\$1,114,444	1.0	1.0	1.00	\$1,114,444
				PROMEDIO	\$1,097,370.37	
				DESV. STANDAR	\$31,517.26	
				COEF. VARIACION	2.87%	

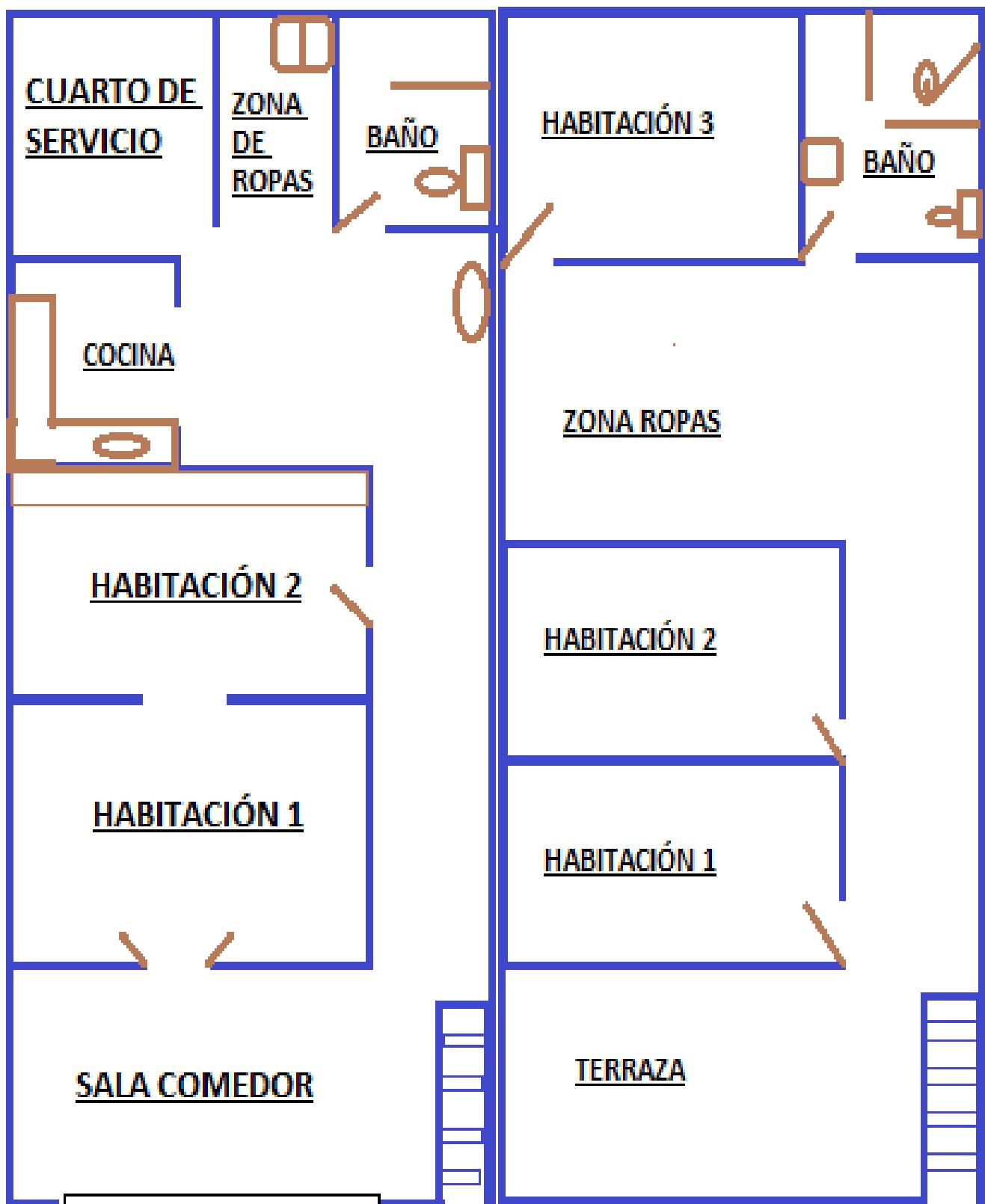
TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,097,370.00	AREA	81.5	TOTAL	\$89,435,655.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$980,000.00	AREA	158	TOTAL	\$154,840,000.00
VALOR TOTAL		\$244,275,655.00				

Observaciones:

Enlaces:

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



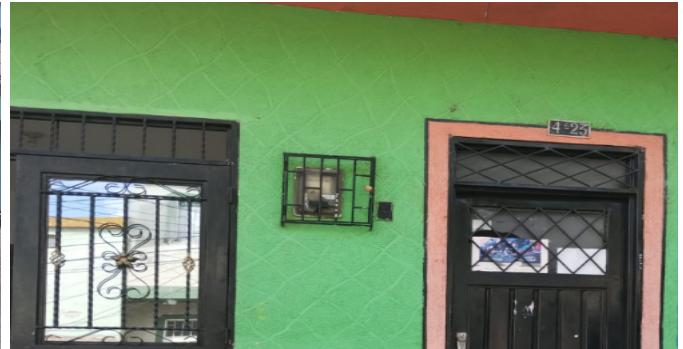
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



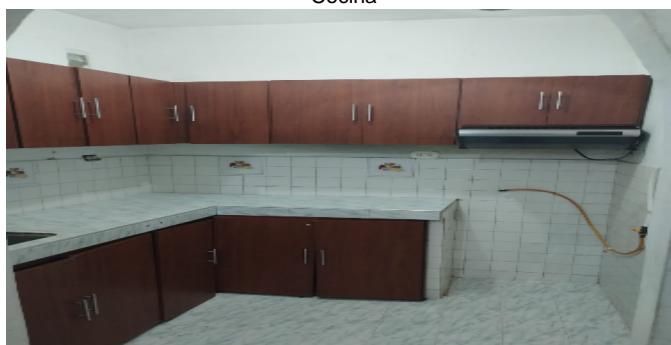
Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Habitación de Servicio



Patio Interior



## FOTOS General



## 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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- 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, informada por el 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-1108930271**



PIN de Validación: b6010ae1

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES**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) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79369058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79369058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS 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  
28 Sep 2018Régimen  
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  
28 Sep 2018Régimen  
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  
28 Sep 2018Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b6010ae1

<https://www.raa.org.co>**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  
29 Sep 2018Régimen Aduanero  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
29 Sep 2018Régimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA  
 Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE  
 Teléfono: 3157952334  
 Correo Electrónico: hsantacampose@hotmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV	13 Mayo 2019



PIN de Validación: b60f0ae1



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA  
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79369058

El(la) Señor(a) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b60f0ae1

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 veinte (20) días del mes de Febrero del 2024 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: 240314650091063544****Nro Matrícula: 350-30656**

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-36559

Impreso el 14 de Marzo de 2024 a las 02:49:10 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: 16-11-1981 RADICACION: 81-06842 CON: CERTIFICADO DE: 18-09-1981

CODIGO CATASTRAL: 7300101060000003900220000000000 COD CATASTRAL ANT: 73001010600390022000

NUPRE: BZS0005FUWE

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

SOLAR O LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DE EJIDOS MUNICIPALES DE IBAGUE, QUE TIENE UN AREA DE OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS, CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS UBICADO EN LA CALLE 29 NUMERO 4 A 23 DE ESTA CIUDAD; Y EL DE DOMINIO Y POSESION SOBRE LAS MEJORAS EXISTENTES EN DICHO TERRENO LAS CUALES CONSISTEN EN DOS PIEZAS DE HABITACION DE CONSTRUCCION DE LADRILLO Y CEMENTO, ETC., Y DEMAS DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES COMPRENDIDAS POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES DE ACUERDO A LA RESOLUCION DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE EJIDOS Y VIVIENDA POPULAR NORTE, EN LINEA QUEBRADA DE DIEZ Y SIETE METROS QUINCE CENTIMETROS Y CUATRO METROS SESENTA CENTIMETROS CON LUIS EDGAR ARCE; EL SUR; EN LINEA QUEBRADA DE ONCE METROS CINCUENTA CENTIMETROS, Y CINCO METROS, CON ESTHER SALINAS; ORIENTE, EN RECTA DE CINCO METROS DIEZ CENTIMETROS CON LA CALLE 29A, Y OCCIDENTE, EN RECTA DE CINCO METROS SESENTA Y CINCO CENTIMETROS CON FANNY DE RODRIGUEZ.

**La guarda de la fe pública****AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.-ENRIQUE TRUJILLO, HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A ENRIQUE CARDENAS CHAUX, POR ESCRITURA.1392 DEL 9 DE AGOSTO DE 1962, DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1962, EN EL LIBRO 1.PR,TOMO 2.FOLIO.280. N.859. 2.-ENRIQUE CARDENAS CHAUX, HUBO ASI: PARTE POR COMPRA A JULIO CAICEDO MENDOZA, POR ESCRITURA.1008 DEL 25 DE JULIO DE 1956,DE LA NOTARIA 2.DE IBAGE REGISTA DA EL 16 DE JULIO DE 1956, EN EL LIBRO 1. PAR,TOMO 2.FOLIO. 501. N.587 3.-OTRA PARTE LA HUBO ENRIQUE CARDENAS CHAUX, POR COMPRA A MARCO ELIAS LINES TELLOS, POR ESCRITURA.1942 DEL 22 DE OCTUBRE DE 1959, DE LA NOTARIA 2.DE IBAGUE,REGISTRADA EL 16 DE ENERO DE 1960, EN EL LIBRO 1. PR,T OM0 1.FOLIO. 263. N.54...

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CASA CALLE 29 N. 4A 23 IBAGUE.

2) CL 29 A # 4 A - 23 CASA LT

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-12-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2810 DEL 30-11-1968 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA MEJORAS

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 240314650091063544****Nro Matrícula: 350-30656**

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-36559

Impreso el 14 de Marzo de 2024 a las 02:49:10 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: TRUJILLO ENRIQUE

CC# 5800057

A: BOCALEGRA VDA DE GUAPACHO INES X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-11-1981 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2647 DEL 18-09-1981 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$250,000

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: BOCALEGRA VDA DE GUAPACHO INES

X

A: CORRECHA LOZANO AURA MARIA

X

A: CORRECHA LOZANO JOSE EDUARDO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-02-1983 Radicación: 01016

Doc: ESCRITURA 112 DEL 03-02-1983 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$73,305

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: INSTITUTO MUNICIPAL DE EJIDOS Y VIVIENDA POPULAR IBAGUE

X

A: CORRECHA LOZANO AURA MARIA

X

A: CORRECHA LOZANO JOSE EDUARDO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-02-1983 Radicación: 01016

Doc: ESCRITURA 112 DEL 03-02-1983 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FLIA.

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

DE: CORRECHA LOZANO AURA MARIA

CC# 16276161 X

DE: CORRECHA LOZANO JOSE EDUARDO

X

A: ANDRADE CORRECHA MIGUEL ANGEL

A: CORRECHA DE ANDRADE MARIOLA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-10-1990 Radicación: 12330

Doc: ESCRITURA 2825 DEL 28-09-1990 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CORRECHA LOZANO AURA MARIA

DE: CORRECHA LOZANO JOSE EDUARDO

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

Certificado generado con el Pin No: 240314650091063544

Nro Matrícula: 350-30656

Página 3 TURNO: 2024-350-1-36559

Impreso el 14 de Marzo de 2024 a las 02:49:10 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

A: ANDRADE CORRECHA MIGUEL ANGEL

CC# 16276161

A: CORRECHA DE ANDRADE MARIELA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-10-1990 Radicación: 12331

Doc: ESCRITURA 2608 DEL 04-09-1990 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVANT

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

DE: CORRECHA LOZANO AURA MARIA

CC# 5815108 X

DE: CORRECHA LOZANO JOSE EDUARDO

A: CALDERON VARON ALCIBIADES

A: GURRERO DE CALDERON CARMEN JULIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-09-2001 Radicación: 2001-13784

Doc: ESCRITURA 02252 DEL 04-09-2001 IBAGUE NOTARIA 1A

VALOR ACTO: \$3,647,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA COMPROVANT 50 EN COMUN Y PROINDIVISO.LIMITACION DE DOMINIO.

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

DE: CALDERON VARON ALCIBIADES

CC# 5815108

A: CALDERON GUERRERO NIDIA CAROLINA

CC# 28542018 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-01-2004 Radicación: 2004-821

Doc: ESCRITURA 067 DEL 19-01-2004 IBAGUE NOTARIA 1

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANT

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

DE: CALDERON GUERRERO NIDIA CAROLINA

CC# 28542018

DE: GUERRERO DE CALDERON CARMEN JULIA

CC# 28519132

A: CARDENAS LOPEZ MARIA ANTONIA

CC# 28556368 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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: 3 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 13-07-2022

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 0 Fecha: 01-01-1901

SEGUN RESOL.838 90 ORDENA UNIFICAR LA MATRICULA 350.0021434 EN LA PRESENTE.

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

CC# 5815108 X

VALOR ACTO: \$3,647,000

CC# 5815108

CC# 28542018 X

CC# 28542018

CC# 28519132

CC# 28556368 X

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

Certificado generado con el Pin No: 240314650091063544

Nro Matrícula: 350-30656

Página 4 TURNO: 2024-350-1-36559

Impreso el 14 de Marzo de 2024 a las 02:49:10 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: 2024-350-1-36559

FECHA: 14-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

**SNR**