



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1108998618

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARIA DE LOS ANGELES RUIZ PERDOMO	FECHA VISITA	16/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1108998618	FECHA INFORME	18/04/2024
DIRECCIÓN	UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 5 MANZANA 3 SUPERMANZANA 14	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	Estrato 1	REMODELADO	
CIUDAD	NUEVA CASTILLA	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Ibagué	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Tolima	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	HERNEY SANTANILLA CAMPOS		
	79369058		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JORGE EDUARDO ALONSO MARIN			
NUM. ESCRITURA	0241 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	CUARTA	FECHA 13/02/2024
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	73001010913260005000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
350-189825	CASA LOTE NUMERO 5 MANZANA 3 SUPERMANZANA 14

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en la Supermanzana 14 Manzana 3 Casa 5 de la urbanización Nueva Castilla y tiene acceso por vía peatonal, pero se llega por la calle 123. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 102,768,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,768,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo ACTUALIZADO EL 26/04/2024- se adjunta certificado de nomenclatura expedido por planeación, dirección supermanzana 14 Mz 3 casa 5, coincide con certificado de tradición y encontrada en físico.

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

NOMBRES Y FIRMAS



 HERNEY SANTANILLA CAMPOS
Perito Actuante
C.C: 79369058
RAA:



 Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL SECUNDARIO
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	50	Frente	5
Forma	RECTANGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	50

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJO
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO 1000-0823 DEL 23-12-2014
Antejardín	NO
Uso principal	RESIDENCIAL SECUNDARIO
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50	AREA DE TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2	47	AREA CONSTRUIDA	M2	47
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	11398000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	50	AREA TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2	47	AREA CONSTRUIDA	M2	47

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 5 MANZANA 3 SUPERMANZANA 14

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observan 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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	CASA LOTE NUMERO 5 MANZANA 3 SUPERMANZANA 14	50	M2	\$753,000.00	36.64%	\$37,650,000.00
Area Construida	Casa de uno piso	47	M2	\$1,385,500.00	63.36%	\$65,118,500.00
TOTALES					100%	\$102,768,500
Valor en letras	Ciento dos millones setecientos sesenta y ocho mil quinientos Pesos Colombianos					
				TOTAL COMERCIAL		\$102,768,500
				OFERTA Y DEMANDA		

Tiempo esperado de comercialización (Meses):
Perspectivas de valoración:
Comportamiento Oferta y Demanda:
Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en la Supermanzana 14 Manzana 3 Casa 5 de la urbanización Nueva Castilla y tiene acceso por vía peatonal, pero se llega por la calle 123. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: No aplica para éste predio el ítem de garaje y depósito.

Entorno: El sector catastralmente se encuentra delimitado por manzanas bien determinadas, con vías peatonales y vehiculares en buen estado.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observan 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Se observan pisos en excelente estado, paredes pañetadas y pintadas, cocina sencilla con paredes enchapadas, baños con paredes y pisos en cerámica, patio con alberca, paredes con cerámica y graniplas, puertas de habitaciones y baño en madera, puerta de acceso al predio es metálica al igual que ventanas y rejas. Tiene cubierta en placa fácil o bloquelón, cubierta con teja de zinc.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA NVA CASTILLA	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3138944710	50	41	\$1,500,000	\$61,500,000
2	CASA NVA CASTILLA	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3014400827	50	46	\$1,460,000	\$67,160,000
3	CASA NVA CASTILLA	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	3202806003	50	43	\$1,450,000	\$62,350,000
Del inmueble					50	47			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,250,000	\$765,000	1.0	1.0	1.00	\$765,000
2	\$37,340,000	\$746,800	1.0	1.0	1.00	\$746,800
3	\$37,400,000	\$748,000	1.0	1.0	1.00	\$748,000
				PROMEDIO	\$753,266.67	
				DESV. STANDAR	\$10,179.06	
				COEF. VARIACION	1.35%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$753,000.00	AREA	50	TOTAL	\$37,650,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,385,500.00	AREA	47	TOTAL	\$65,118,500.00
VALOR TOTAL		\$102,768,500.00				

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	47
Área construida vendible	47
Valor M2 construido	\$1,673,118
Valor reposición M2	\$78,636,546
Valor reposición presupuesto M2	\$1,673,118
Fuente	Revista construdata No.210
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,505,806
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fitto y corvin %	7.99 %
Valor reposición depreciado	\$1,385,492
Valor adoptado depreciado	\$1,385,500
Valor total	\$65,118,500

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 5 MANZANA 3
SUPERMANZANA 14 | NUEVA CASTILLA | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

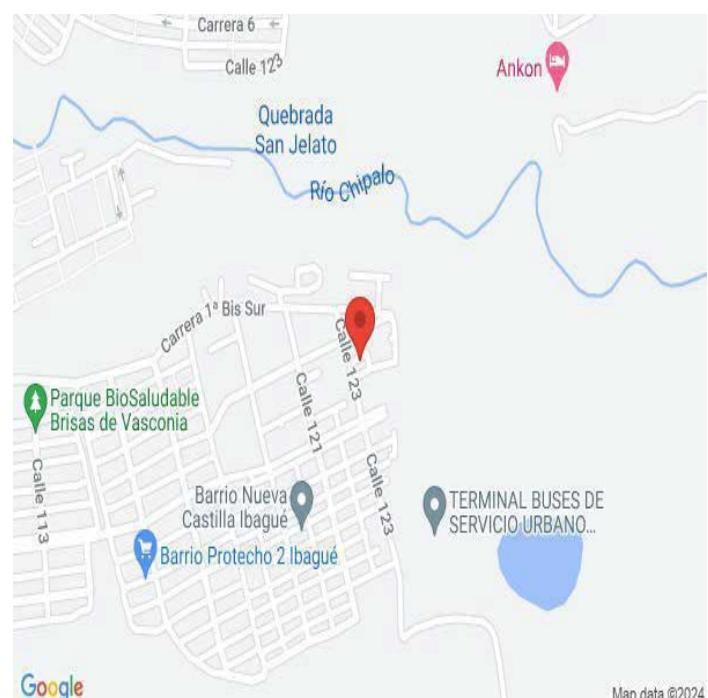
Latitud: 4.439310

Longitud: -75.158390

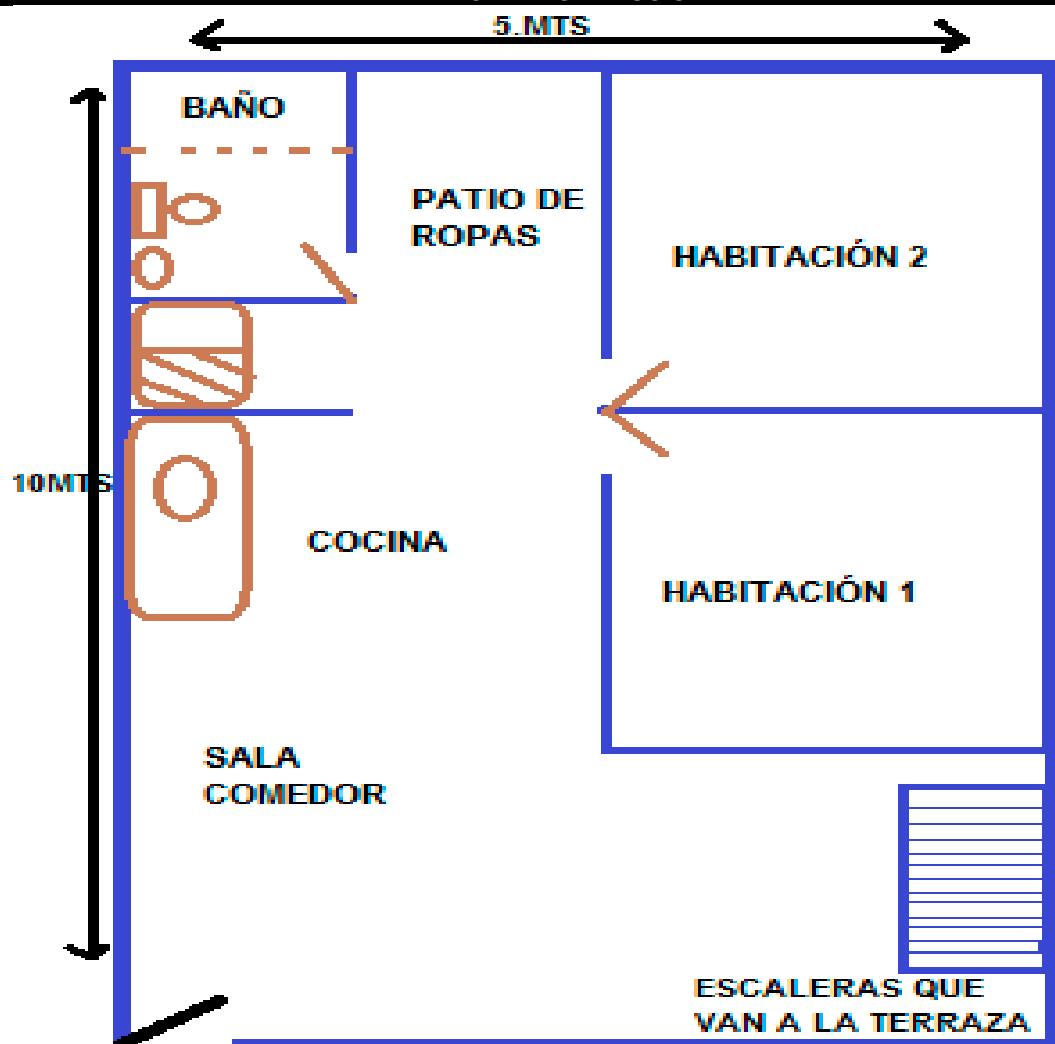
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 21.5154''

Longitud: 75° 9' 30.2034''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Patio Interior



Cubierta-Techos



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 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, 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 él 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-1108998618



PIN de Validación: c1690b66

<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) 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 evaluador 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 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
28 Sep 2018

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
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1690b66



<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
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
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: hsantacampos@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

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



PIN de Validación: c1690b66



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



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 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

c1690b66

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 veinticinco (25) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA
1220-

Ibagué, **26590**
26 ABR 2024

Señores
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
documentosregistroibague@supernotariado.gov.co
Av. Ferrocarril 42-111
Ciudad

**ESTE TRAMITE ES
TOTALMENTE GRATUITO**
De conformidad al Acuerdo
001 del 7 de marzo de 2011

Asunto: **CERTIFICACIÓN NOMENCLATURA DOMICILIARIA**
Radicado 2024-034182 del 19 de abril de 2024

Ficha Catastral N°: 01-09-1326-0005-000
Matrícula Inmobiliaria N°: 350-189825
Barrio y/o Urbanización: Nueva Castilla
Dirección Catastral: Súper Manzana 14 Manzana 3 Casa 5

La presente certificación se remite al predio en solicitud, la cual se soporta en los documentos suministrados por el interesado sobre la base de la Ficha Catastral y Matrícula Inmobiliaria anexa.

Según Resolución N° 0103 del 04 de agosto de 2011, mediante la cual se aprobó la Nomenclatura Vial y Domiciliaria a la urbanización NUEVA CASTILLA, del municipio de Ibagué, al predio en referencia le corresponde la siguiente Nomenclatura Domiciliaria:

CARRERA 3 SUR N° 123 - 22

Cordial Saludo,

Ing. OSCAR JAVIER ARANGO GÓMEZ
Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística

Copia: Mary Isabel Castaño - mariaca721@hotmail.com

Elaboró: Ing. Andrés Olivares

26-Abr-2024



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240415784792747447

Nro Matrícula: 350-189825

Página 1 TURNO: 2024-350-1-48805

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 05:27:15 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

FECHA APERTURA: 07-04-2009 RADICACIÓN: 2009-350-6-5622 CON: ESCRITURA DE: 01-04-2009

CÓDIGO CATASTRAL: 73001010900001326000500000000 COD CATASTRAL ANT: 01 09 1326 0005 000

NUPRE: BZS0012ZWNA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE NÚMERO 5 MANZANA 3 SUPERMANZANA 14 CON ÁREA DE 50.00 MTS² COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.01 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 583, 2009 04 01, NOTARIA SEXTA IBAGUE. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

1. - ESCRITURA 2410 DEL 25/8/2006 NOTARIA CUARTA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 1/12/2006 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , A: GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL , REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-134884 .350-134885-,350-174249-

2 - ESCRITURA 5771 DEL 21/9/2004 NOTARIA 45 DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 23/9/2004 POR ACLARACION A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-174249

3. - ESCRITURA 2042 DEL 4/9/2004 NOTARIA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 23/9/2004 POR DESENGLOBE A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-174249. --

4. - ESCRITURA 3337 DEL 15/10/1999 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 25/10/1999 POR DESENGLOBE A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-134884 .-- 350-134885

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) URBANIZACION . NUEVA CASTILLA LOTE NÚMERO 5 MANZANA 3 SUPERMANZANA 14

2) UR LT 5 MZ 3 SMNZA 14

3) UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 5 MANZANA 3 SUPERMANZANA 14

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

350 - 134885

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 03-04-2009 Radicación: 2009-350-6-5622

Doc: ESCRITURA 583 DEL 01-04-2009 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0920 LOTE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240415784792747447

Nro Matrícula: 350-189825

Página 2 TURNO: 2024-350-1-48805

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 05:27:15 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)

A: GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL

NIT# 809009742 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-10-2010 Radicación: 2010-350-6-22786

Doc: RESOLUCION 578 DEL 24-05-2010 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE VALOR ACTO: \$14,168,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0100 MODO DE ADQUISICION TRANSFIERE A TITULO DE ADJUDICACION,ADQUIRIDA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR FONVIVIENDA CON LA OBLIGACION DE RESTITUIRLO SI TRANSFIERE EL DOMINIO EN UN TERMINO DE 5 AÑOS.

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

DE: GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL

NIT# 809009742

CC# 5828516 X

A: RAMIREZ REYES JOHN FREDY

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-10-2010 Radicación: 2010-350-6-22786

Doc: RESOLUCION 578 DEL 24-05-2010 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA PARA EL TERMINO DE REGISTRO DE ESTE ACTO SE TOMO LA FECHA DE LA EJECUTORIA DE LA PROVIDENCIA

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

DE: RAMIREZ REYES JOHN FREDY CC# 5828516

A: A FAVOR DEL ADQUIRENTE, DE LOS HIJOS QUE HUBIERE Y DELOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-06-2017 Radicación: 2017-350-6-11545

Doc: ESCRITURA 1020 DEL 05-06-2017 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA SEGUN RESOLUCION 578 DEL 24 5 2010 DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE

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

DE: RAMIREZ REYES JOHN FREDY CC# 5828516

A: A FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS MENORES QUE HUBIERE Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-06-2017 Radicación: 2017-350-6-11546

Doc: ESCRITURA 1026 DEL 05-06-2017 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$15,000,000

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: RAMIREZ REYES JOHN FREDY CC# 5828516

A: GUZMAN RAMIREZ ARACELI CC# 28554146 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240415784792747447

Nro Matrícula: 350-189825

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-48805

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 05:27:15 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-02-2024 Radicación: 2024-350-6-3455

Doc: ESCRITURA 241 DEL 13-02-2024 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: GUZMAN RAMIREZ ARACELI CC# 28554146

A: ALONSO MARIN JORGE EDUARDO CC# 93299985 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

11. **RENOVACIÓN** **DE** **NOVIEDADES**

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 13-07-2022

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-350-3-247 Fecha: 06-02-2024

SE CORRIGE DESCRIPCIÓN A CASA LOTE, CONFORME EL TENOR LITERAL DE LA RESOLUCIÓN 578 DEL 24/5/2010, GESTORA URBANA DE IBAGUÉ.
VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-48805 FECHA: 15-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADORA PRINCIPAL