



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1104698787**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	26/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	UR LAS ACACIAS Y CASA LT 5 MZ 2		
Barrio	LAS ACACIAS		
Ciudad	Líbano		
Departamento	Tolima		
Propietario	CONSUELO TRUJILLO RAMIREZ		

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: ÁLVARO FABIÁN GUEVARA TRUJILLO

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 **CONSUELO TRUJILLO RAMIREZ** ubicado en la UR LAS ACACIAS Y CASA LT 5 MZ 2 LAS ACACIAS, de la ciudad de Líbano.

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 \$96,977,696.00 pesos m/cte (Noventa y seis millones novecientos setenta y siete mil seiscientos noventa y seis).

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

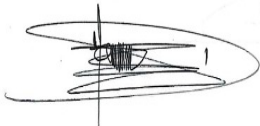
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	72	M2	\$261,516.00	19.42%	\$18,829,152.00
Area Construida	Casa un piso	64	M2	\$1,221,071.00	80.58%	\$78,148,544.00
TOTALES					100%	\$96,977,696

Valor en letras  
Noventa y seis millones novecientos setenta y siete mil seiscientos noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS  
RAA Nro:  
C.C: 79369058

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	1,346,912	1,515,277	Valor del avalúo en UVR	269,579.13
Proporcional	0	96,977,696	Valor asegurable	96,977,696
% valor proporcional	19.42	80.58	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la Manzana 2 casa lote 5 de la Urbanización Las Acacias y tiene acceso por la vía principal Libano-Armero. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p><b>Estructura:</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.</p>			

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Se observan pisos en mineral en buen estado, paredes pañetadas y pintadas, cocina sencilla con paredes pañetadas y con cerámica, baño con paredes y pisos enchapadas, patio interno con alberca, puertas de habitaciones y baño en madera, cubierta en teja de eternit.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1104698787	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	ÁLVARO FABIÁN GUEVARA TRUJILLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1104698787	Teléfono	3107794163
Email	alvarofabianguevara66@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CONSUELO TRUJILLO RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	65716329	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UR LAS ACACIAS Y CASA LT 5 MZ 2				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Líbano	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LAS ACACIAS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la Manzana 2 casa lote 5 de la Urbanización Las Acacias y tiene acceso por la vía principal Libano-Armero. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<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>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	72	
AREA CONSTRUIDA			M2	64	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	-	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA TERRENO			M2	72	
AREA CONSTRUIDA			M2	64	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6		
Fondo	12	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.				

**Comportamien  
to 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 baja.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	PBOT 2001
Area Del Lote	72
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Sin información
Uso Condicionado Norma	Sin información
Uso Prohibido Norma	Sin información
Tratamiento	Sin información
Actuaciones Estrategicas	Sin información
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	NO
AislamientoPosterior	Sin información
Aislamiento Lateral	Sin información
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	Sin información
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin información
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin información
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	Sin información
Observaciones Reglamentación urbanística:	



# CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Consulta Catastral



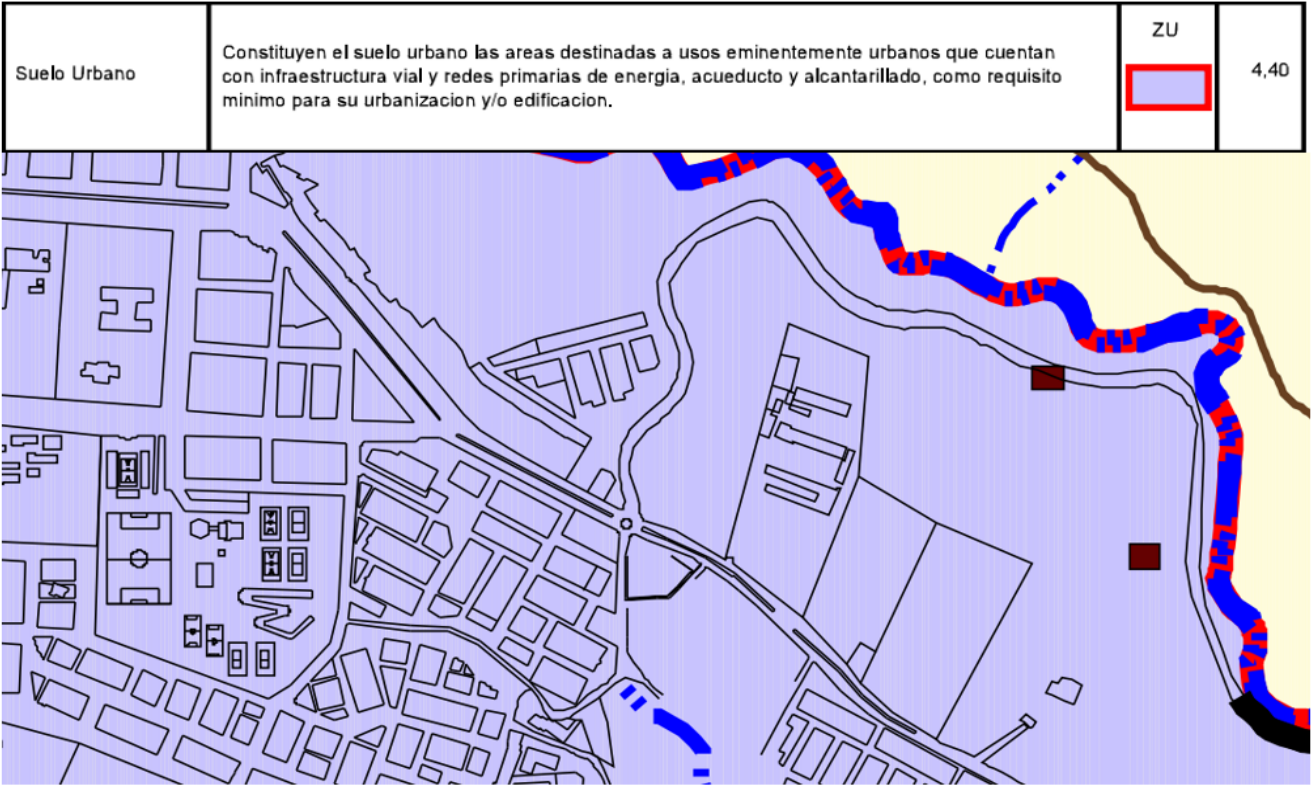
Dirección: C 4C 1E 75 Br LAS ACACIAS  
Área del terreno: 72 m2  
Área de construcción: 64 m2  
Destino económico: Habitacional  
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Área: 64 m2  
Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS  
Puntaje: 23  
Números de pisos: 1  
Números de habitaciones: 3  
Números de locales: 0  
Números de baños: 1

Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



### Indices Norma

ARTICULO 100.- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR-1.

Usos Principales: Vivienda Unifamiliar/ bifamiliar/multifamiliar.

Usos Compatibles: Comercio Grupo 1 Tipo A, Institucional Grupo 1.

Usos restringidos: comercio Grupo 2 Tipo A y B, comercio Grupo 3 Tipo A y B, industria en todas sus clasificaciones según el presente Acuerdo

Indices: Indice de ocupación máximo 0.60.

Las áreas de actividad residencial AR-1: están delimitadas así:

Sector 01: Manzanas 01, 02, 04, 98, 06, 07, 13, 23, 24, 35, 72, 99, 100, 05, 11, 12, 19, 20, 21, 30,31, 32, 33, 34, 42, 43, 44, 45, 46, 53, 54, 55, 56, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 92, 93, 94, 96 y 97.

Sector 02: las Manzanas 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 185, 186, 188, 91, 92, 93, 94, 95, 153, 155, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 110, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 154, 125, 131, 132, 133, 152, 126, 130, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 127, 128, 129, 52, 53, 54, 55, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 151, 157, 90, 189, 190, 191, 89, 208, 209, 237, 238, 239, 240, 24, 225, 242, 243, 244, 245, 246, 247 más la totalidad de las manzanas que conforman las Urbanizaciones: El Cedral, Las Acacias, Isidro Parra, Ramón María Arana, Las Américas, Villa Esperanza, La Polca.

### Indices Norma

Máximo dos (2) pisos

Sector uno (1): los predios sobre las manzanas 98, 07, 11, 14, 19, 98, 24, 31, 32, 33, 95, 56, 69, 84, 85, 92, 71, 72D y los restantes de la manzana 35 según nota anterior.

Sector dos(2): los predios sobre las manzanas 151, 74, 75, 76, 77, 85, 71, 69, 66, 65, 45, 110, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 154, 117, 131, 125, 152, 132, 133, 126, 161, 130, 128, 129, 122, 121, 120, 199, 198 y la totalidad de las manzanas que conforman las urbanizaciones El Triunfo, Isidro Parra, El Porvenir, Carlos Pizarro, Villa Esperanza, Las Américas y Las Acacias.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1174	EscrituraDePropiedad	15/09/1998	ÚNICA	Líbano

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
364-17246	15/04/2024	73411010200000232000 5000000000	Casa

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni depósito.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Asfaltada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1998	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

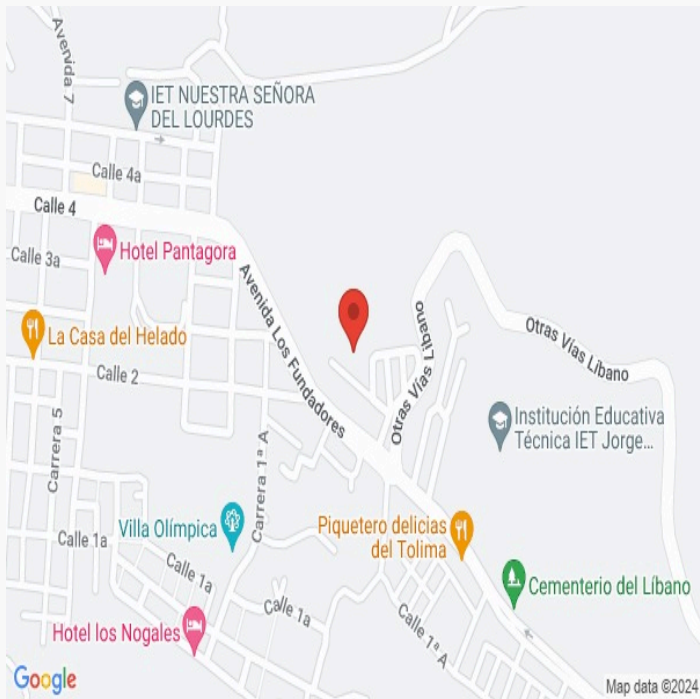
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se observan pisos en mineral en buen estado, paredes pañetadas y pintadas, cocina sencilla con paredes pañetadas y con cerámica, baño con paredes y pisos enchapadas, patio interno con alberca, puertas de habitaciones y baño en madera, cubierta en teja de eternit.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** UR LAS ACACIAS Y CASA LT 5 MZ 2 | LAS ACACIAS | Libano | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.920194  
GEOGRAFICAS : 4° 55' 12.6984''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.054363  
GEOGRAFICAS : 75° 3' 15.7062''



MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA B/ ACACIAS	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3103338568	72	83	\$1,480,000	\$122,840,000
2	CASA B/ ACACIAS	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3112110388	72	72	\$1,380,000	\$99,360,000
3	PORVENIR LIBANO	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3188402733	96	50	\$1,150,000	\$57,500,000
Del inmueble						72	64		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,660,000	\$273,056	1.0	1.0	1.00	\$273,056
2	\$19,390,000	\$269,306	1.0	1.0	1.00	\$269,306
3	\$23,250,000	\$242,188	1.0	1.0	1.00	\$242,188
					PROMEDIO	\$261,516.20
					DESV. STANDAR	\$16,843.84
					COEF. VARIACION	6.44%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$261,516.00	AREA	72	TOTAL	\$18,829,152.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,221,071.00	AREA	64	TOTAL	\$78,148,544.00
VALOR TOTAL	\$96,977,696.00					

Observaciones:

Enlaces:

3 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/porvenir/otros-municipios/7797131>



REPOSICION

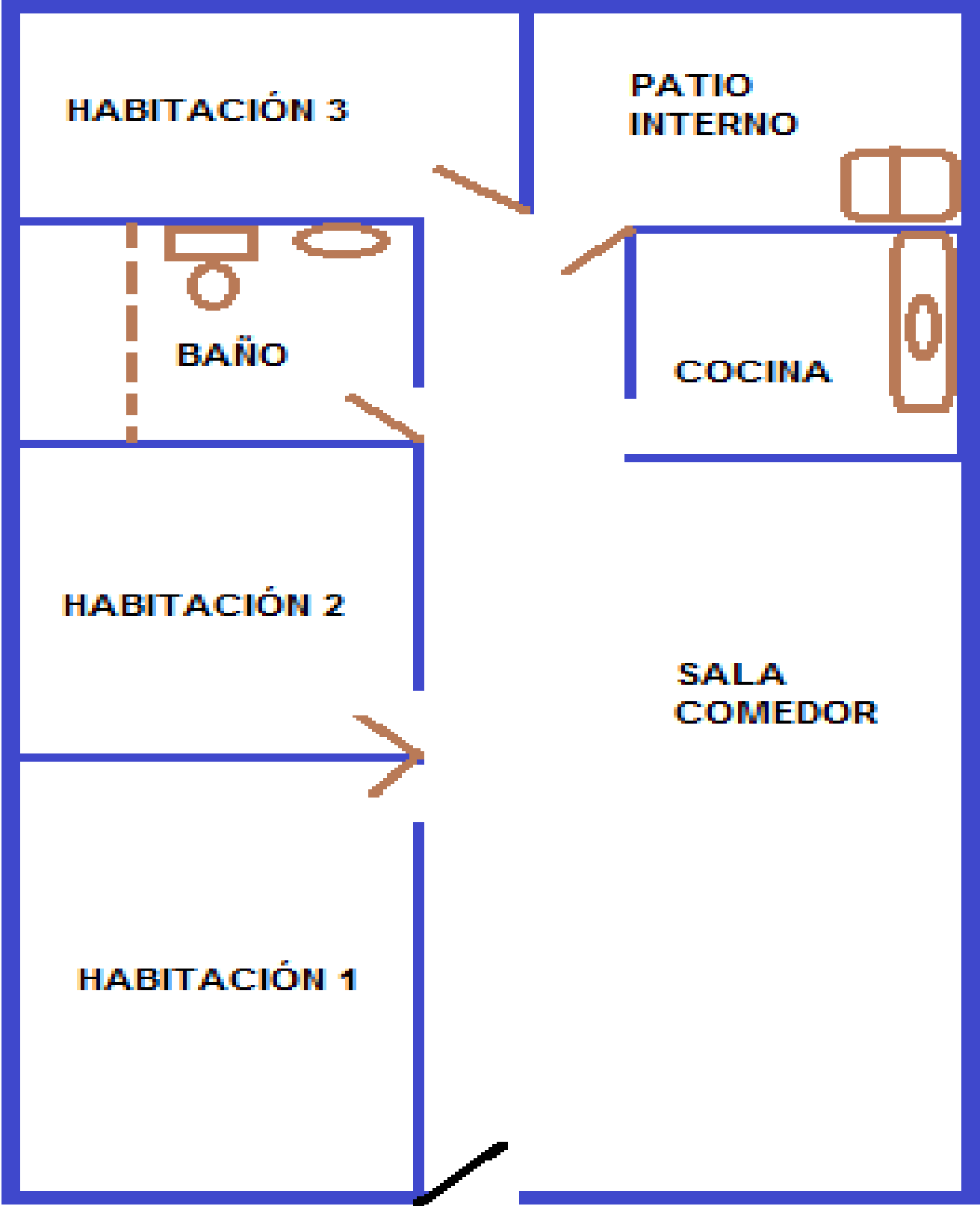
CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	64
Area construida vendible	64
Valor M2 construido	\$1,765,217,000
Valor reposición M2	\$112,973,888,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,217,000
Fuente	Revista construdata No.210
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,588,695,300
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	26
Edad en % de vida útil	26 %
Fito y corvin %	23.14 %
Valor reposición depreciado	\$1,221,071,208
Valor adoptado depreciado	\$1,221,071
Valor total	\$78,148,544

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## 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



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



## 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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1104698787





PIN de Validación: c1880686

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

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 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. 78389058, 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-78389058.

RAA por la expedición de esta certificado al registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra Activo y se encuentra en las siguientes categorías y alcances:

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en suito de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
28-Sep-2018

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

- Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, las en suito de expansión sin plan parcial adoptado, las para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
28-Sep-2018

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 3 Inmuebles Especiales

## Alcance

- Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
28-Sep-2018

Régimen  
Régimen Asociativo

Página 1 de 3



PIN de Validación: c1880688


<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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1104698787 M.I.: 364-17246**

 Fecha de Inscripción:  
28-Sep-2019

Régimen:

**Categoría 10 Samovianos y Animales****Alcance**

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

 Fecha de Inscripción:  
28-Sep-2019

 Régimen:  
Régimen Asociativo
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 8 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157852334

Correo Electrónico: hsanjacampes@hotmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	19 Julio 2019





PIN de Validación: c1680b66

<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(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 78368053.

El(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS** se encuentra(n) 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 fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1104698787 M.I.: 364-17246**



PIN de Validación: c1680b66

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reporta 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 Hariberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240415440792735762

Nro Matrícula: 364-17246

Pagina 1 TURNO: 2024-364-1-2924

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 03:52:52 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: 364 - LIBANO DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: LIBANO VEREDA: LIBANO

FECHA APERTURA: 01-08-1997 RADICACIÓN: 97-996 CON: ESCRITURA DE: 24-07-1997

CODIGO CATASTRAL: 734110102000002320005000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-02-0232-0005-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL N. 5 DE LA MANZANA 2 DE LA URBANIZACION LAS ACACIAS, DE LA CIUDAD DEL LIBANO, CON UNA CABIDA DE 72 METROS CUADRADOS, COMPREDIDO DENTRO DE LOS LINDEROS RELACIONADOS EN LA ESCRITURA N.2.648 DEL 24-07-97 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE, REGISTRADA EL 1. DE AGOSTO DE 1.997.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01 19-01-57. ESCRITURA #1 16-04-57 NOT. LIBANO, VALOR \$1.000.00 M/CTE, MODO DE ADQUISICION; COMPRAVENTA, DE: MARTINEZ, VENANCIO Y CORTES, ANTONIO; A: REYES, JOSE PEREGRINO.-02 14-08-57. ESCRIT. #488 17-07-57 NOT. LIBANO VALOR \$20.000.00 M/CTE MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA; DE: MARTINEZ, VENANCIO; A: CORTES, ANTONIO.-03 13-10-72. ESCRIT. #705 06-10-72 NOT. LIBANO, VALOR \$5.000.00 M/CTE, MODO DE ADQUISICION; COMPRAVENTA, DE: REYES, PERAGRINO; A: VARON QUINTERO, GUILLERMO; (PARTE).04 28-05-73. ESCRIT. #324 21-05-73 NOT. LIBANO, VALOR \$5.000.00 M/CTE, MODO DE ADQUISICION; COMPRAVENTA (PARTE); DE: REYES, PEREGRINO; A: VARON GUILLERMO.-05 10-08-81. SENTENCIA. JUZ. CIV. M. LIBANO, 21-11-80, VALOR \$20.000.00 M/CTE, MODO DE ADQUISICION; ADJUDICACION, DE: VARON, GUILLERMO; A: VARON, ANTONIO RICAURTA 06 22-07-87. SENTENCIA. JUZ. 21. CIV. CTO. BOGOTA, 01-10-86, VALOR \$4.050.000.00. MODO DE ADQUISICION; ADJUDICACION, DE: CORTES JESUS ANTONIO, A: PRIETO DE CORTES, EUFRASIA; CORTES, HERNANDO, CORTES, LUIS CARLOS, CORTES, SAMUEL, CORTES, SOLEDAD, CORTES, CECILIA, CORTES, GILDARDO, CORTES, MARIA DORA; CORTES, GRACIELA. CORTES, GONZALO, CORTES, MARIELA, CORTES, JESUS ANTONIO; CORTES, ALVARO, CORTES, JAIRO, CORTES, HECTOR Y CORTES, RUBEN.-07 16-03-89. ESCRIT. #.304 11-03-89 NOT. LIBANO, VALOR \$249.000.00 M/CTE, MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA, DE: ORTIZ, RICAURTE; A: CHIZABO SANCHEZ, FLORINDO 08 16-03-89. ESCRIT. #.2.121 27-12-88 NOT. LIBANO, VALOR \$200.000.00 M/CTE, LIMITACION DOMINIO: COMPRAVENTA-PROINDIVISA, DE: CORTES, GILDARDO A: LEON VELASQUEZ, RAMIRO ANGEL.-09 14-06-89. ESCRIT. #.849 10-06-89 NOT. LIBANO, ACLARACION ESCRIT. (APELLIDO); DE: VARON ORTIZ, ANTONIO RICAURTE, A: VARON ORTIZ, ANTONIO RICAURTE.-10 23-08-89. ESCRIT. #.1.106 26-07-89 NOT. LIBANO, VALOR \$1.500.000.00 M/CTE; LIMITACION DOMINIO; COMPRAVENTA-PROINDIVISA; DE: CORTES, ALVARO, CORTES, MARIA DORA, CORTES, LUIS CARLOS, CORTES, FERNANDO, CORTES, GONZALO; CORTES, RUBEN, CORTES, SAMUEL, A: CORTES, JESUS ANTONIO, CORTES, HECTOR, CORTES, JAIRO ALBERTO, GUEVARA NIVIA, HONCRATO, CASTAÑO FRANCO, LUIS ALBERTO.-11 23-08-89. ESCRIT. #.1.106 DEL 26-07-89, NOT. LIBANO, VALOR NO CONSTA, MODO DE ADQUISICION; TRANSACCION-PARTICION, VOLUNTARIA, DE: PRIETO DE CORTES, EUFRASIA, CORTES, CECILIA, CORTES, SOLEDAD, CORTES, MARIELA, CORTES, JAIRO ALBERTO, CORTES, HECTOR, CORTES, GRACIELA, CORTES, JESUS ANTONIO, GUEVARA, HONCRATO, LEON VELASQUEZ, RAMIRO ANGEL, CASTAÑO FRANCO, LUIS ALBERTO, A: PRIETO DE CORTES, EUFRASIA.-12 16-11-93. ESCRITURA #6.664 05-11-93 NOT. CUARTA DE BOGORA, VALOR \$1.450.000.00 M/CTE, MODO DE ADQUISICION: COMPRAVENTA; DE: PRIETO DE CORTES, EUFRASIA, A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR LAS ACACIAS.-13 22-06-94 ESCRITURA N.738 DEL 07-06-94 NOT. LIBANO VALOR \$1.200.000.00 M/CTE, MODO DE ADQUISICION; COMPRAVENTA; DE: CHIZCHO SANCHEZ, FLORINDO, A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR LAS ACACIAS.-14 01-08-97. ESCRIT. #2.648 DEL 24-07-97 NOT. PRIMERA DE IBAGUE, MODO DE ADQUISICION; ENGLOBAMIENTO DE LOTES Y ACTUALIZACION DE LINDEROS; DE: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR LAS ACACIAS; A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR LAS ACACIAS.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN



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

Certificado generado con el Pin No: 240415440792735762

Nro Matrícula: 364-17246

Pagina 2 TURNO: 2024-364-1-2924

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 03:52:52 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

1) UR LAS ACACIAS Y CASA LT 5 MZ 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-1997 Radicación: 996

Doc: ESCRITURA 2.648 DEL 24-07-1997 NOTARIA 1 DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR LAS ACACIAS

A: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR LAS ACACIAS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-10-1998 Radicación: 1754

Doc: ESCRITURA 1.174 DEL 15-09-1998 NOT.UNICA DE LIBANO

VALOR ACTO: \$1,800,088

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA(VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUB.FAMILIAR) MODO DE ADQUISICION

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

DE: ASOCIACION DE VIVIENDA POPULAR LAS ACACIAS

A: TRUJILLO RAMIREZ CONSUELO

CC# 65716329 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-10-1998 Radicación: 1745

Doc: ESCRITURA 1.174 DEL 15-09-1998 NOT.UNICA DE LIBANO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO FAMILIAR LIMITACION DOMINIO

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

DE: TRUJILLO RAMIREZ CONSUELO

X

A: DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD

A: FAVOR SUYO DE SU ESPOSO

A: GUEVARA GUEVARA CARLOS HUMBERTO

A: GUEVARA TRUJILLO ALVARO FABIAN

A: GUEVARA TRUJILLO JENNYFER DAYAN

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-08-2020 Radicación: 2020-364-6-776

Doc: ESCRITURA 538 DEL 10-08-2020 NOTARIA UNICA DE LIBANO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240415440792735762

Nro Matrícula: 364-17246

Pagina 3 TURNO: 2024-364-1-2924

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 03:52:52 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 RAMIREZ CONSUELO

CC# 65716329

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE DE SUS HIJOS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-364-1-2924

FECHA: 15-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SYLVIA LILIANA MARTINEZ GONZALEZ

REGISTRADORA SECCIONAL