



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-14297194

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE FERNANDO AGUIAR	FECHA VISITA	17/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	14297194	FECHA INFORME	21/05/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 14 # 134.A. 133 BARRIO EL SALADO URBANIZACIÓN EL LIMÓN MANZANA K CASA LOTE 25	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbanos	EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	EL LIMÓN	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	HERNEY SANTANILLA CAMPOS		
IDENTIFICACIÓN	79369058		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JESUS EDUARDO HORTA CULMA			
NUM. ESCRITURA	5468 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Séptima	FECHA
ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima
CIUDAD				
ESCRITURA	7300101100000958002200000000			
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
350-188694	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en la carrera 14 N.134A-133 de la urbanización El Limón y tiene acceso por vía peatonal. 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.

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 78,552,000

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR ASEGURABLE \$ COP 78,552,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

La dirección en factura de impuesto predial es K 10 137B-33. NOTA: Solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero. Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. Aportar plano catastral donde ubique predio en la manzana catastral como complementación para el caso.

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	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	45	Frente	4.50
Forma	Rectangular	Fondo	10
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.22

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014
Antejardín	No se exige
Uso principal	Residencial Secundario
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	2.5
Índice de ocupación	0.8
Índice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45	AREA DE TERRENO	M2	45
AREA CONSTRUIDA	M2	21.81	AREA CONSTRUIDA	M2	22
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$15.198.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	45	AREA DE TERRENO	M2	45
AREA CONSTRUIDA	M2	37	AREA CONSTRUIDA	M2	36

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

## 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 Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 14 # 134.A. 133 BARRIO EL SALADO URBANIZACIÓN EL LIMÓN MANZANA K CASA LOTE 25

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

## Comentarios de estructura

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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	45	M2	\$700,000.00	40.10%	\$31,500,000.00
Area Construida	Casa	36	M2	\$1,307,000.00	59.90%	\$47,052,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$78,552,000</b>
Valor en letras	Setenta y ocho millones quinientos cincuenta y dos mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$78,552,000**  
**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 carrera 14 N.134A-133 de la urbanización El Limón y tiene acceso por vía peatonal. 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:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Estructura:** 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquida en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 37 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 36 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 1 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 2% del área construida total. PARA UN TOTAL DE \$79.859.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

### 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 valuaria 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 Nueva Castilla	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000	3133538381	60	42	\$1,180,000	\$49,560,000
2	Casa El Limón	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	3185378505	45	65	\$1,180,000	\$76,700,000
3	Casa El Salado	\$180,000,000	0.98	\$176,400,000	3103485680	83	90	\$1,330,000	\$119,700,000
<b>Del inmueble</b>					<b>45</b>	<b>36</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,540,000	\$725,667	1.0	1.0	1.00	\$725,667
2	\$31,100,000	\$691,111	1.0	1.0	1.00	\$691,111
3	\$56,700,000	\$683,133	1.0	1.0	1.00	\$683,133
				PROMEDIO	\$699,970.10	
				DESV. STANDAR	\$22,608.62	
				COEF. VARIACION	3.23%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	45	TOTAL	\$31,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,307,000.00	AREA	36	TOTAL	\$47,052,000.00
VALOR TOTAL		\$78,552,000.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1-<https://www.fincarair.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-nueva-castilla/ibaque/7801861>

2-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta/ibaque-tolima\\_CAV146419.php#google\\_vignette](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta/ibaque-tolima_CAV146419.php#google_vignette)

3-<https://mallinmobiliario.co/listings/urbanizacion-el-limon/>

**REPOSICION**

Casa

**Depreciación Fitto y Corvini**

Área construida total	37
Área construida vendible	36
Valor M2 construido	\$1,468,000
Valor reposición M2	\$52,848,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,468,000
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,468,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	10.93 %
Valor reposición depreciado	\$1,307,548
Valor adoptado depreciado	\$1,307,000
<b>Valor total</b>	<b>\$47,052,000</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 14 # 134.A. 133 BARRIO EL SALADO  
URBANIZACIÓN EL LIMÓN MANZANA K CASA LOTE 25 | EL  
LIMÓN | Ibagué | Tolima

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.450245

Longitud: -75.150395

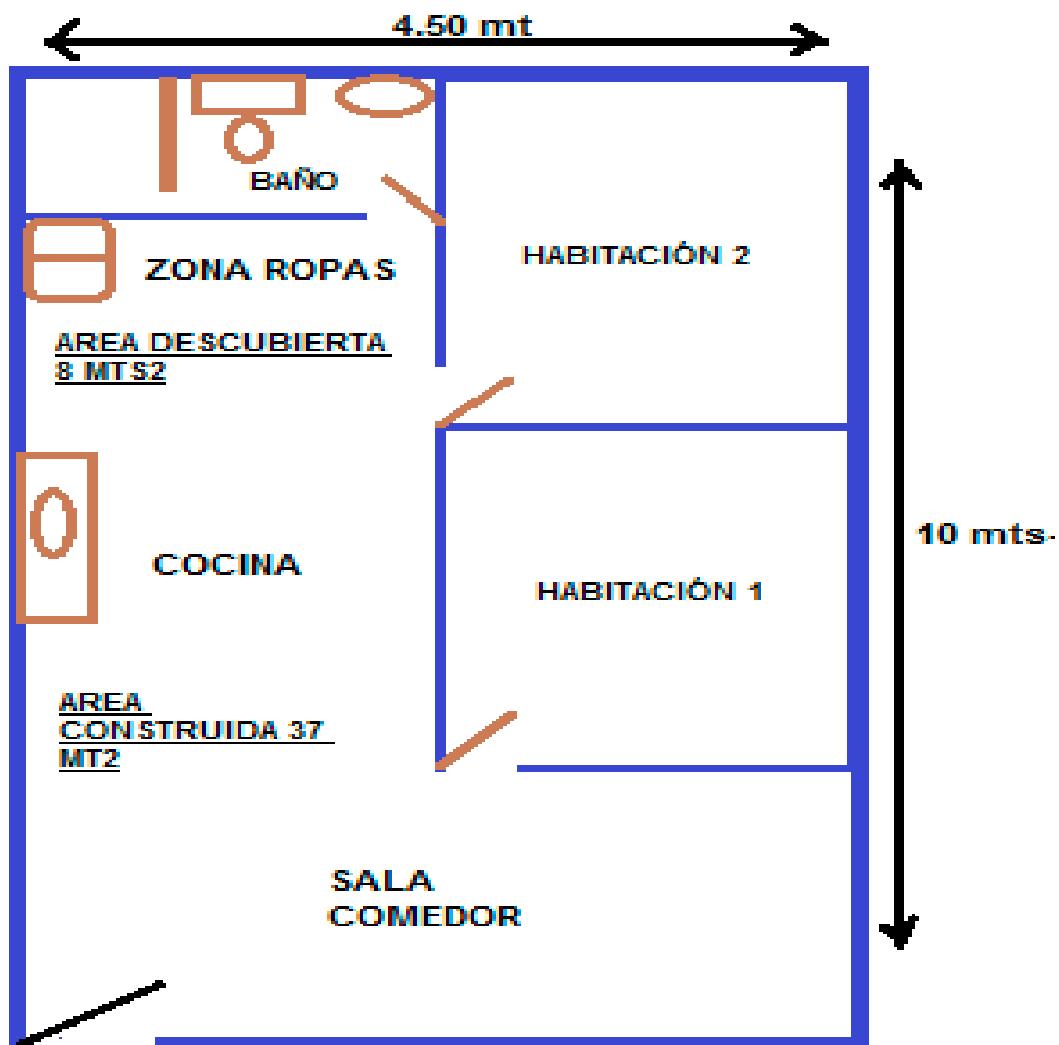
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 27' 0.8814''

Longitud: 75° 9' 1.422''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



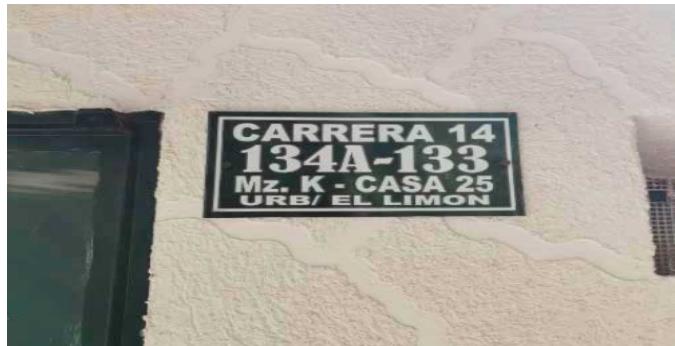
Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

### Factura Individual Predios

TENER EN CUENTA QUE SI NO SE ENCUENTRAN CONFIGURADAS LAS FECHAS DE DESCUENTO, SE TOMARÁ LA FECHA DEL SISTEMA, MÁS LOS DÍAS DE GRACIA, COMO FECHA MÁXIMA DE PAGO.

#### Sujeto Pasivo

Tipo Identificación	Identificación	Tipo Persona	Nombre / Razón Social
---------------------	----------------	--------------	-----------------------

CEDULA DE CIUDADANIA

38144037

NATURAL

NORMA LILIANA MIRQUEZ LOPEZ

#### Objeto Imponible

Número Predial Nacional/Cédula Catastral	Área Terreno	Área Construida	Tarifa Aplicada	Exento
--	--------------	-----------------	-----------------	--------

73001011000000958002200

45.00

22.00

NO

Matricula Inmobiliaria	Condición Tributaria	Avalúo Actual	Avalúo Seleccionado	Vigencia a Pagar
------------------------	----------------------	---------------	---------------------	------------------

350-186894

\$ 15,198,000.00

0

Q

## 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 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 sufren 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-14297194**



PIN de Validación: a6920a26



<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 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 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: a6920a26

<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: a6920a26

<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**

**a6920a26**

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 veintiséis (26) días del mes de Abril 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: 240415858892739492

Nro Matrícula: 350-188694

Página 1 TURNO: 2024-350-1-48765

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:22:39 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: 21-10-2008 RADICACIÓN: 2008-350-6-19828 CON: ESCRITURA DE: 03-09-2008

CODIGO CATASTRAL: 73001011000009580022000000000 COD CATASTRAL ANT: 01 10-0958 0022 000

NUPRE: BZS0014BSAC

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA K CASA LOTE 25 CON AREA DE 45.00 MTS<sup>2</sup> COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.1 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1504, 2008 09 03, NOTARIA QUINTA IBAGUE. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 0736 DEL 24/3/2006 NOTARIA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 28/4/2006 POR COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP , A: GESTORA URBANA DE IBAGUE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-112915; ACLARADA POR ESCRITURA 1065 DEL 20/4/2006 NOTARIA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 28/4/2006 POR ACLARACION DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP , A: GESTORA URBANA DE IBAGUE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-112915

2. -ESCRITURA 7138 DEL 10/12/1997 NOTARIA 52 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 14/5/1998 POR OTROS DE: COOPERATIVA PARA LA AUTOGESTION DE LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO DEL HABITAT LTDA. COHABITAR. , A: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-112915 .-

3. -ESCRITURA 2938 DEL 17/8/1995 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/9/1995 POR COMODATO DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUCOOP. , A: COOPERATIVA PARA LA AUTOGESTION DE LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO DEL HABITAT COHABITAT. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-112915 .-

4. -ESCRITURA 2938 DEL 17/8/1995 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/9/1995 POR TRANSIERE A TITULO DE FIDUCIA DE: COOPERATIVA PARA LA AUTOGESTION DE LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO DEL HABITAT LTDA. COHABITAT , A: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUCOOP. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-112915 .-

5. -ESCRITURA 2856 DEL 11/8/1995 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 31/8/1995 POR COMPROVVENTA DE: MARIA DIVA BELTRAN GURRERO , A: LA COOPERATIVA PARA LA AUTOGESTION DE LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO LLO DEL HABITAT LTDA. COHABITAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-112915 .-

6. -ESCRITURA 1050 DEL 30/3/1995 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 2/5/1995 POR COMPROVVENTA JUNTO CON OTRO INMUEBLE DE: GUSTAVO RODRIGUEZ JIMENEZ , A: MARIA DIVA BELTRAN GURRERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-112915 .-

7 -ESCRITURA 1050 DEL 30/3/1995 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 2/5/1995 POR 101 LOTE DE: GUSTAVO RODRIGUEZ JIMENEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-112915 .-

8.- RODRIGUEZ JIMENEZ.GUSTAVO. HUBO POR COMPRA A ZULUAGA DUQUE. FERMIN DE JESUS. POR ESC.3478 DEL 14-09-94.NOT.4.IB.REGISTRADA 27-01-95. EN EL FOLIO 350-0110128.



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

Certificado generado con el Pin No: 240415858892739492

Nro Matrícula: 350-188694

Página 2 TURNO: 2024-350-1-48765

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:22:39 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

9.- ZULUAGA DUQUE, FERMIN DE JESUS. HUBO POR ADJUDICACION EN LA SOCIEDAD DE LA ESCRITURA 1703. DEL 29-07-70. NOTARIA 2. IBAGUE. REGISTRADA EL 05-08-70. FOLIO.350-00104796.

10.- ZULUAGA DUQUE, FERMIN DE JESUS HUBO POR COMPRA A RENGIFO CRUZ, IRAN POR ESC. 2159 DEL 19-08-71. NOTARIA 2. IBAGUE. EL 21-08-71 FOL.350-0024539.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 14 # 134.A. 133 BARRIO EL SALADO URBANIZACIÓN EL LIMÓN MANZANA K-CASA LOTE 25

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 112915

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-10-2008 Radicación: 2008-350-6-19828

Doc: ESCRITURA 1504 DEL 03-09-2008 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL TIPO 1 VALOR HASTA 40 SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES

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

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

NIT# 8090097422X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-2008 Radicación: 2008-350-6-19829

Doc: ESCRITURA 1777 DEL 14-10-2008 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A ESCRITURA 1504 DEL 03 09 2008 DE LA NOTARIA QUINTA DE IBAGUE, EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE CADA LOTE EN LA RESOLUCIÓN 73 001 2 08 417 DEL 26 09 2008 DE LA CURADURIA URBANA

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

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

NIT# 8090097422X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-11-2009 Radicación: 2009-350-6-22711

Doc: RESOLUCION 1386 DEL 09-10-2009 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$14,789,404

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0100 MODO DE ADQUISICION ADJUDICACION 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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240415858892739492

Nro Matrícula: 350-188694

Página 3 TURNO: 2024-350-1-48765

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:22:39 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

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

NIT# 8090097422

A: MIRQUEZ LOPEZ NORMA LILIANA

CC# 38144037 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-11-2009 Radicación: 2009-350-6-22711

Doc: RESOLUCION 1386 DEL 09-10-2009 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0 X

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MIRQUEZ LOPEZ NORMA LILIANA

CC# 38144037

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-12-2023 Radicación: 2023-350-6-25316

Doc: ESCRITURA 5468 DEL 13-12-2023 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0 X

Se cancela anotación Nro: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA, CONSTITUIDO MEDIANTE RESOLUCION N.1386DEL 09/10/2009, OFICINA DE ORIGEN 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: MIRQUEZ LOPEZ NORMA LILIANA

CC# 38144037

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

A: BERMEO MARQUEZ MICHAEL DUVAN

CC# 1110602656

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-12-2023 Radicación: 2023-350-6-25316

Doc: ESCRITURA 5468 DEL 13-12-2023 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$30,000,000

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

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

DE: MIRQUEZ LOPEZ NORMA LILIANA •

CC# 38144037

A: HORTA CULMA JESUS EDUARDO •

CC# 93393452 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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: 2010-350-3-454 Fecha: 26-05-2010

SE CORRIGE INCLUYENDO CODIGO CATASTRAL CORRECTO. SE DESCRIBE EL PREDIO "CASA LOTE" Y SE COMPLEMENTA LA DIRECCION, CONFORME APARECE EN LA RESOLUCION DE ADJUDICACION, DE LA GESTORIA URBANA DE IBAGUE. VALE ART 35 DTO 1250 70



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

Certificado generado con el Pin No: 240415858892739492

Nro Matrícula: 350-188694

Página 4 TURNO: 2024-350-1-48765

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:22:39 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 última página

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-48765

FECHA: 15-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública