



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110545746

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS HERNANDO MARIN SALAZAR
NIT / C.C CLIENTE	1110545746
DIRECCIÓN	MANZANA D CASA LOTE 1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Urbanización Tulio Varón Etapa III
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	HERNEY SANTANILLA CAMPOS
IDENTIFICACIÓN	79369058

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/05/2024
FECHA INFORME	30/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	39 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NORALBA SALAZAR SALAZAR				
NUM.	00862 Escritura D#	NOTARIA	SEXTA	FECHA	30/05/2011
ESCRITURA	ePropiedad				
CIUDAD	Ibagué		DEPTO	Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	730010109000003380001000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRATIVO	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
350-43772	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de éste avalúo se encuentra localizado en la Manzana D casa 1 del barrio Tulio Barón y tiene acceso por la calle 94. 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	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 291,174,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 291,174,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El predio cuenta con 2 unidades habitacionales, esto incumple la política, artículo 6.2 criterios generales, guion 19. Esta política está siendo revisada por cajahonor, por favor comuníquese con Los Rosales a principio de junio para saber si cambio o se mantiene. NOTA: Según catastro la dirección del predio es C 79A 2A 32 Mz D Cs 1 Et 3 JORDAN. El predio visitado se ubica en la calle 94 A con carrera 2 B (Esquinero). -Solicitar actualización de nomenclatura; 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 en material no perecedero. Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	1. Consolidación Por Implementación - Residencial Secundario
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Institucional
Uso Prohibido Según Norma	
Amenaza Riesgo Inundación	Sin información
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA POR REMOCIÓN EN MASA
Suelos De Protección	N/A
Patrimonio	

Área Lote	97.5	Frente	6.50
Forma	Rectangular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.3

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	DECRETO 1000-0823 DEL 23-12-2014
Antejardín	Sin información
Uso principal	1. Consolidación Por Implementación - Residencial Secundario
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	Sin información
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	301
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$118.643.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.5
AREA CONSTRUIDA	M2	206

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	206

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	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	61
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MANZANA D CASA LOTE 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985

Comentarios de estructura

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	96	M2	\$619,000.00	20.41%	\$59,424,000.00
Area Construida	Casa	206	M2	\$1,125,000.00	79.59%	\$231,750,000.00
TOTALES					100%	\$291,174,000

Valor en letras Doscientos noventa y un millones ciento setenta y cuatro mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$291,174,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	16
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: El garaje se ubica dentro los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2 Sencillas, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Garaje: 1, Terraza: 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 liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, el área construida medida en sitio, ya que es la permitida por norma.

NOTA ÁREA: El predio registra un área de terreno de 104 m² según escritura pública, en catastro registra 96 m² de terreno y en visita se midió un área de terreno de 97.5 m², para efectos del avalúo, se liquida el área de terreno catastral, se recomienda realizar la actualización del área de terreno en títulos.

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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Tulio Varon	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	3164922926	90	160	\$1,220,000	\$195,200,000
2	Tulio Varon	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000	3003123972	90	140	\$1,270,000	\$177,800,000
3	Tulio Varon	\$364,000,000	0.95	\$345,800,000	3025986793	97	220	\$1,300,000	\$286,000,000
4	Santa Ana	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	3173685275	100	210	\$1,250,000	\$262,500,000
5	Simon Bolivar	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	3156144480	72	210	\$980,000	\$205,800,000
Del inmueble						97.5	206		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$56,550,000	\$628,333	1.0	1.0	1.00	\$628,333
2	\$54,950,000	\$610,556	1.0	1.0	1.00	\$610,556
3	\$59,800,000	\$616,495	1.0	1.0	1.00	\$616,495
4	\$60,500,000	\$605,000	1.0	1.0	1.00	\$605,000
5	\$45,950,000	\$638,194	1.0	1.0	1.00	\$638,194
					PROMEDIO	\$619,715.64
					DESV. STANDAR	\$13,477.40
					COEF. VARIACION	2.17%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$619,000.00	AREA	97.5	TOTAL	\$60,352,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,125,000.00	AREA	206	TOTAL	\$231,750,000.00
VALOR TOTAL	\$292,102,500.00					

Observaciones:

Enlaces:

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-ibague-tulio-varon-4-habitaciones-3-banos-1-garajes/15295-M4836272>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ub-2-de-junio/ibague/10782342>

5.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/simon-bolivar/ibague/7742807>

REPOSICION

Casa

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	206
Area construida vendible	206
Valor M2 construido	\$1,767,960
Valor reposición M2	\$364,199,760
Valor reposición presupuesto M2	\$1,767,960
Fuente	Valores de reposición Bancol
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,679,562
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	39
Edad en % de vida útil	39 %
Fito y corvin %	33 %
Valor reposición depreciado	\$1,125,307
Valor adoptado depreciado	\$1,125,000
Valor total	\$231,750,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MANZANA D CASA LOTE 1 | Urbanización Tulio Varón Etapa III | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

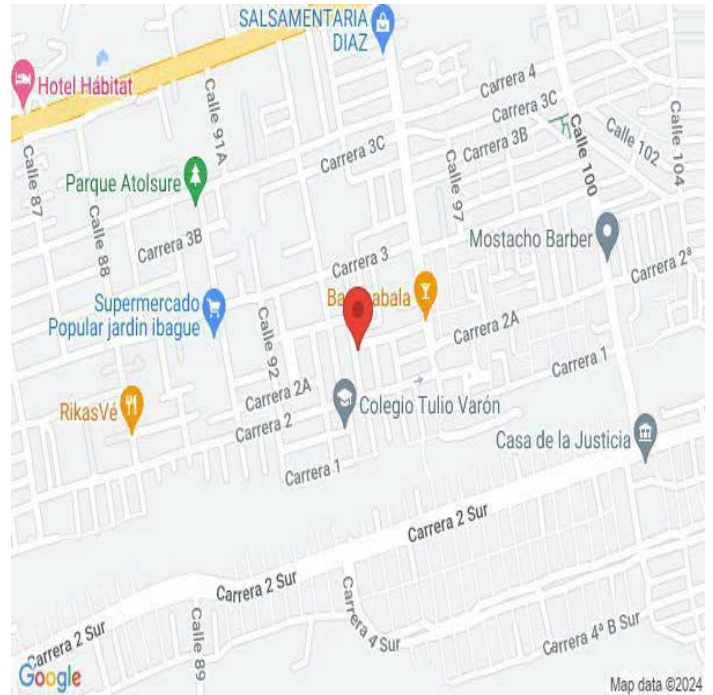
Latitud: 4.437703

Longitud: -75.177834

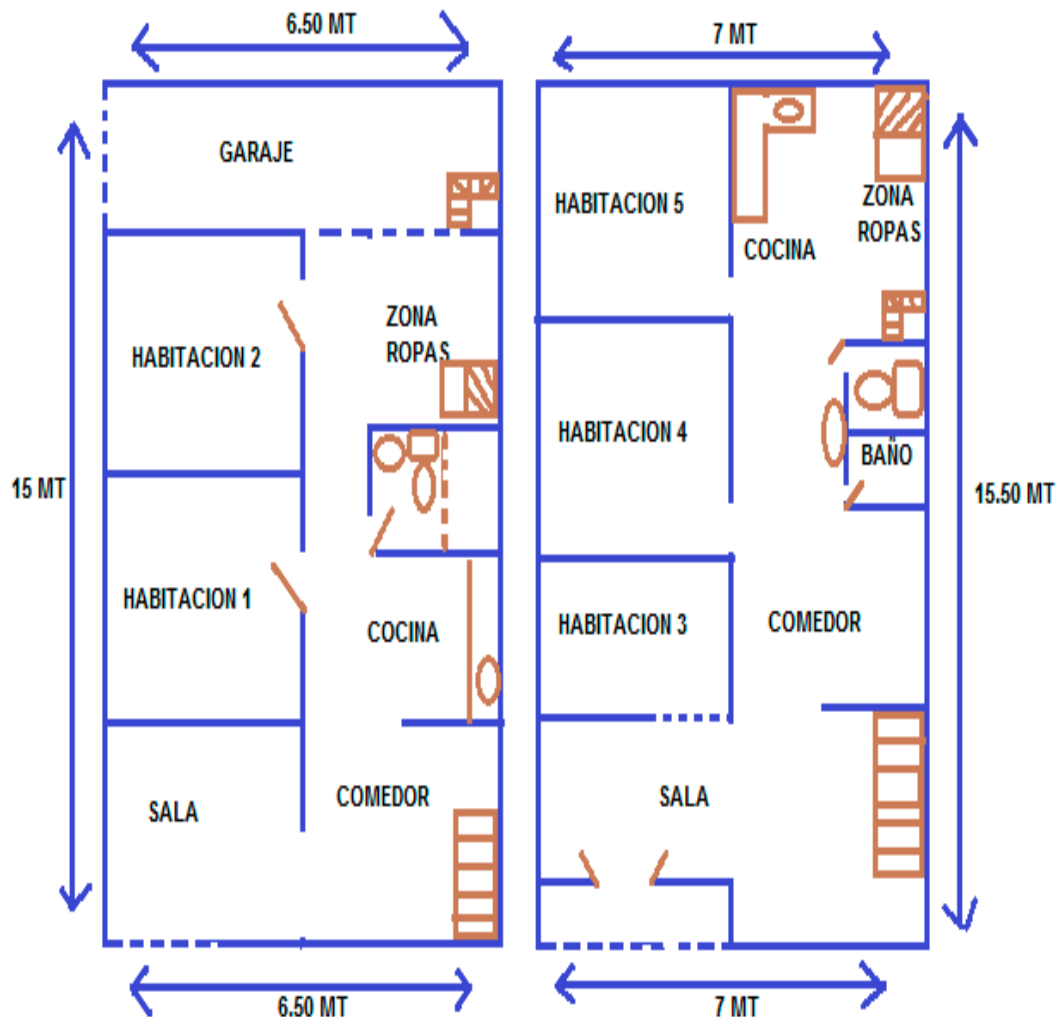
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 15.7302''

Longitud: 75° 10' 40.2024''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas

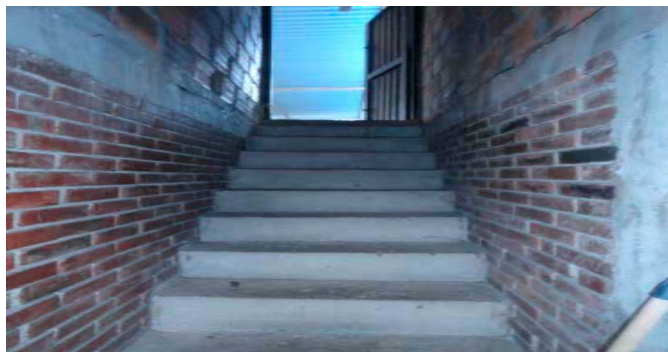


FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Garaje



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
<div>CEDULA DE CIUDADANIA</div>	<div>28588020</div>	<div>NATURAL</div>	<div>NORALBA SALAZAR SALAZAR</div>

Objeto Imponible

Numero Predial Nacional/Cédula Catastral	Área Terreno	Área Construida	Tarifa Aplicada	Exento
<div>7300101090000338000100</div>	<div>96.00</div>	<div>301.00</div>		<div>NO</div>
Matrícula Inmobiliaria	Condición Tributaria	Avalúo Actual	Avalúo Seleccionado	Vigencia a Pagar
<div>350-43772</div>		<div>\$ 118,643,000.00</div>		<div>0</div>
<div>Dirección Facturación</div>				
<div>Anotaciones Predio</div>				

Consulta catastral

Búsqueda Objeto Imponible



Predio

Numero Predial Nacional/Cédula Catastral	Matricula Inmobiliaria
<div></div>	<div>350-43772</div>
<div>Destino Económico</div>	
<div>TODOS</div>	
<div>Buscar</div> <div>Limpiar</div>	

Listado de Predios

Cédula Catastral	Dirección Facturación	M.Inmobiliaria	D.Económico	A.Terreno	A.Construida	Estrato
7300101090000338000100000000	C 79A 2A 32 Mz D Cs 1 Et 3 JORDAN Tolima, IBAGUE, NO REGISTRA	350-43772	Habitacional	96.00	301.00	2

Total registros 1 , desde 1 hasta 1. Pagina 1 de 1

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1110545746



PIN de Validación: a3c50a0d



<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: a3c50a0d



<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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: a3c50a0d



<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

a3c50a0d

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 Mayo 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: 240514895594364564

Nro Matricula: 350-43772

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-60531

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 03:03:29 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: 18-09-1985 RADICACIÓN: 7924 CON: ESCRITURA DE: 02-09-1985

CODIGO CATASTRAL: 73001010900000338000100000000000 COD CATASTRAL ANT: 73001010903380001000

NUPRE: BZS0009EDZA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VEASE ESCRITURA 1850 DEL 15 08 85 NOTARIA 1. DE IBAGUE.....CASA LOTE 1

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MZ D CASA LOTE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 23023

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-09-1985 Radicación: 7924

Doc: ESCRITURA 1850 DEL 15-08-1985 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$72,800

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA POPULAR DE IBAGUE

A: VARON GUZMAN CAMILO

CC# 5805884 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-11-1985 Radicación: 10116

Doc: ESCRITURA 3278 DEL 10-10-1985 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VARON GUZMAN CAMILO

CC# 5805884

A: AROCA DE LEON ANA JULIA

CC# 28507774 X

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

Certificado generado con el Pin No: 240514895594364564

Nro Matricula: 350-43772

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-60531

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 03:03:29 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 003 Fecha: 03-10-1986 Radicación: 9721

VALOR ACTO: \$200,000

Doc: ESCRITURA 3146 DEL 03-09-1986 IBAGUE NOTARIA 2.

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: AROCA DE LEON ANA JULIA

CC# 28507774

A: GUTIERREZ LOZANO CAMILO ANTONIO

CC# 2216825 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-02-1993 Radicación: 2208

VALOR ACTO: \$600,000

Doc: ESCRITURA 3788 DEL 17-11-1992 IBAGUE NOTARIA 4

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ LOZANO CARRILLO ANTONIO

A: GUTIERREZ GONZALEZ ELIZABETH

CC# 65735325 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-04-1993 Radicación: 6692

VALOR ACTO: \$600,000

Doc: ESCRITURA 1242 DEL 21-04-1993 IBAGUE NOTARIA 4

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ GONZALEZ ELIZABEL

A: DUCUARA RIAÑO LICENIA

CC# 28703703 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-07-1993 Radicación: 11634

VALOR ACTO: \$650,000

Doc: ESCRITURA 2451 DEL 09-07-1993 IBAGUE NOTARIA 4

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: DUCUARA RIAÑO LICENIA

A: RAMIREZ GARCIA RAFAEL

CC# 28703703

CC# 2304928 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-08-1995 Radicación: 15645

VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 779 DEL 11-08-1995 IBAGUE NOTARIA 6

ESPECIFICACION: OTRO: 999 120 DECLARACION CONSTRUCCION MEJORAS

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

A: RAMIREZ GARCIA RAFAEL

CC# 2304928 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-05-1996 Radicación: 11155

VALOR ACTO: \$7,000,000

Doc: ESCRITURA 594 DEL 24-05-1996 IBAGUE NOTARIA 6

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

Certificado generado con el Pin No: 240514895594364564

Nro Matricula: 350-43772

Página 3 TURNO: 2024-350-1-60531

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 03:03:29 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ GARCIA RAFAEL

CC# 2304928

A: RAMIREZ MORALES JOSE VICENTE

CC# 5957669 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-05-1996 Radicación: 11155

Doc: ESCRITURA 594 DEL 24-05-1996 IBAGUE NOTARIA 6.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: RAMIREZ MORALES JOSE VICENTE

CC# 5957669

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-06-1998 Radicación: 1998-13236

Doc: ESCRITURA 600 DEL 23-06-1998 IBAGUE NOTARIA 6A

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CANCELACION AFECTACION FAMILIAR. B.I.9175533-98

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

A: RAMIREZ MORALES JOSE VICENTE

CC# 5957669 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-11-1998 Radicación: 1998-23409

Doc: OFICIO 1194 DEL 18-11-1998 IBAGUE JUZGADO 5 C.MPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL

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

DE: VELASQUEZ JOSE GENER

A: RAMIREZ JOSE VICENTE

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-01-2004 Radicación: 2004-867

Doc: OFICIO 19 DEL 16-01-2004 IBAGUE JUZGADO 5 CIVIL MPL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL OFICIO 1194.

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

DE: VELASQUEZ JOSE GENER

A: RAMIREZ JOSE VICENTE

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 20-05-2011 Radicación: 2011-350-6-9979

Doc: ESCRITURA 792 DEL 18-05-2011 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$53,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQ. SOC. CONYUGAL

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: 240514895594364564

Nro Matricula: 350-43772

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-60531

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 03:03:29 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: BERMUDEZ BUITRAGO HILDA

CC# 28738352

A: RAMIREZ BERMUDEZ GUSTAVO ALBERTO

CC# 93237798 X 25%

A: RAMIREZ BERMUDEZ NOHORA CRISTINA

CC# 28554620 X 25%

A: RAMIREZ MORALES JOSE VICENTE

CC# 5957669 X 50%

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-06-2011 Radicación: 2011-350-6-10896

Doc: ESCRITURA 00862 DEL 30-05-2011 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$53,000,000

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 BERMUDEZ GUSTAVO ALBERTO

CC# 93237798

DE: RAMIREZ BERMUDEZ NOHORA CRISTINA

CC# 28554620

DE: RAMIREZ MORALES JOSE VICENTE

CC# 5957669

A: SALAZAR SALAZAR NORALBA

CC# 28588020 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: 2024-350-3-1357

Fecha: 29-04-2024

SE DESCRIBE EL BIEN DE LOTE A CASA LOTE CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 779 DEL 11/8/1995
NOTARIA 6. DE DECLARACION CONSTRUCCION MEJORAS, VALE, LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-350-3-1122

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27 11 2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.
(CONVENIO IGAC SNR DE 23 09 2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 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.

119'000.000

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

Certificado generado con el Pin No: 240514895594364564
Página 5 TURNO: 2024-350-1-60531

Nro Matrícula: 350-43772

Impreso el 14 de Mayo de 2024 a las 03:03:29 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-60531

FECHA: 14-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública