



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-93400778

Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	URB NUEVA CASTILLA SECTOR EL SALADO CSA lote 7 mz 6 supermanzana 7	
Barrio	NUEVA CASTILLA	
Ciudad	Ibagué	
Departamento	Tolima	
Propietario	JUDY HERNANDEZ SILVA	

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FREDY ALONSO VEGA MOGOLLON

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 **JUDY HERNANDEZ SILVA** ubicado en la URB NUEVA CASTILLA SECTOR EL SALADO CSA lote 7 mz 6 supermanzana 7 NUEVA CASTILLA, de la ciudad de Ibagué.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$111,550,000 pesos m/cte (Ciento once millones quinientos cincuenta mil).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

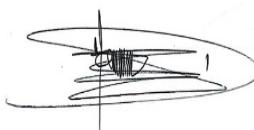
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	50	M2	\$1,031,000.00	46.21%	\$51,550,000.00
Area Construida	Casa de uno piso	50	M2	\$1,200,000.00	53.79%	\$60,000,000.00
TOTALES					100%	\$111,550,000

Valor en letras

Ciento once millones quinientos cincuenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
RAA Nro: AVAL-79369058
C.C: 79369058

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	2,231,000	2,231,000	Valor del avalúo en UVR	310,087.30
Proporcional	51,547,255	111,550,000	Valor asegurable	111,550,000
% valor proporcional	46.21	53.79	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: 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, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p>General: El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en la Super manzana 7 manzana 6 casa 7 de la urbanización Nueva Castilla y tiene acceso por la calle 121 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: No aplica para este predio el ítem de garaje y depósito.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio</p>			

interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

GENERAL

Código	LRCAJA-93400 778	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	FREDY ALONSO VEGA MOGOLLON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93400778	Teléfono	3212146836
Email	claudiamarcelahernandez0102@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	JUDY HERNANDEZ SILVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	65773046	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	URB NUEVA CASTILLA SECTOR EL SALADO CSA lote 7 mz 6 supermanzana 7				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	NUEVA CASTILLA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No

Observación	El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en la Super manzana 7 manzana 6 casa 7 de la urbanización Nueva Castilla y tiene acceso por la calle 121 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. El predio es unifamiliar, cuenta con 3 puertas de entrada, por que una es de ingreso a la terraza, tiene portón garaje y la puerta sencilla por donde ingresan.				
--------------------	--	--	--	--	--

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50	AREA DE TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	50
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	19612000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50	AREA DE TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2	50	AREA CONSTRUIDA	M2	50

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

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	5	
------------------	-------------	--------	---	--

Fondo	10	Relación frente fondo	
-------	----	-----------------------	--

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.
------------------------	--

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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	DECRETO 1000-0823 DEL 23-12-2014
Area Del Lote	60
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL SECUNDARIO
Uso Compatible Norma	SIN INFORMACION
Uso Condicionado Norma	SIN INFORMACION
Uso Prohibido Norma	SIN INFORMACION
Tratamiento	DE CONSOLIDACIÓN
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContrucción	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1301	EscrituraDePropiedad	10/07/2017	CUARTA	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
350-191482	20/06/2024	73001010913650007000	CLT 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 No aplica para este predio el ítem de garaje y depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso 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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	DESTAPADA	
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	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
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	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

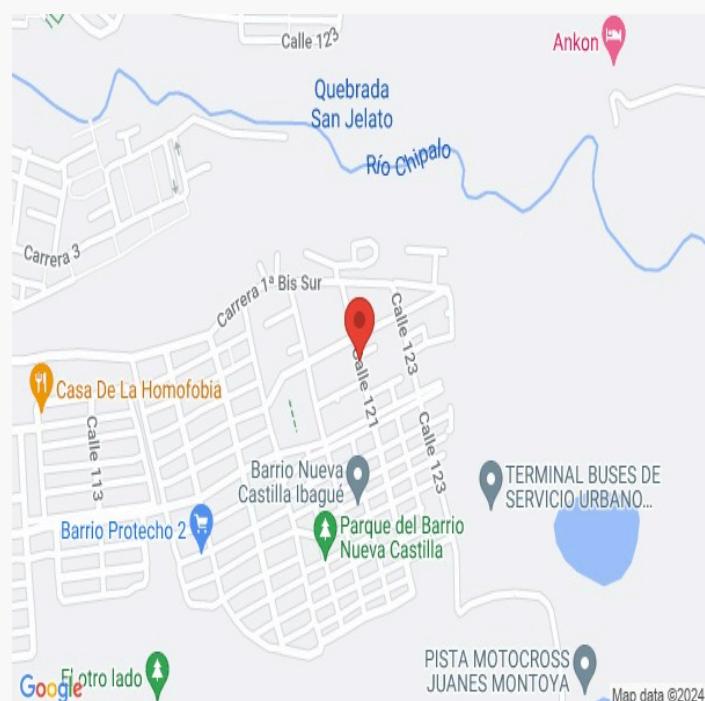
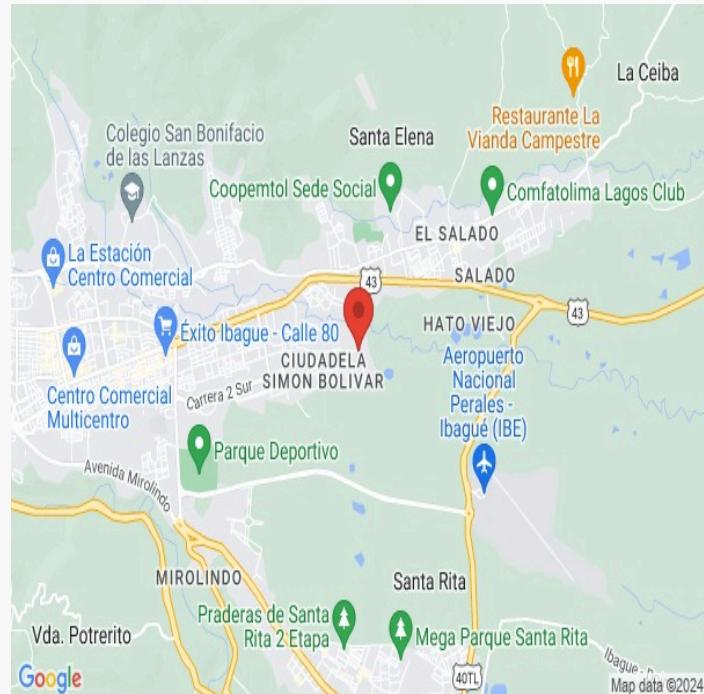
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: URB NUEVA CASTILLA SECTOR EL SALADO CSA lote 7 mz 6 supermanzana 7 | NUEVA CASTILLA | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.438984
GEOGRAFICAS : 4° 26' 20.3418''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.159448
GEOGRAFICAS : 75° 9' 34.0122''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA 1P NVA CASTILLA	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3153419237	50	45	\$1,360,000	\$61,200,000
2	CASA 1P NVA CASTILLA	\$118,000,000	0.95	\$112,100,000	3008514950	50	45	\$1,350,000	\$60,750,000
3	CASA 1P NVA CASTILLA	\$108,000,000	0.95	\$102,600,000	3138944710	50	40	\$1,300,000	\$52,000,000
Del inmueble					50	50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$52,800,000	\$1,056,000	1.0	1.0	1.00	\$1,056,000
2	\$51,350,000	\$1,027,000	1.0	1.0	1.00	\$1,027,000
3	\$50,600,000	\$1,012,000	1.0	1.0	1.00	\$1,012,000
					PROMEDIO	\$1,031,666.67
					DESV. STANDAR	\$22,368.13
					COEF. VARIACION	2.17%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,031,000.00	AREA	50	TOTAL	\$51,550,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	50	TOTAL	\$60,000,000.00
VALOR TOTAL		\$111,550,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

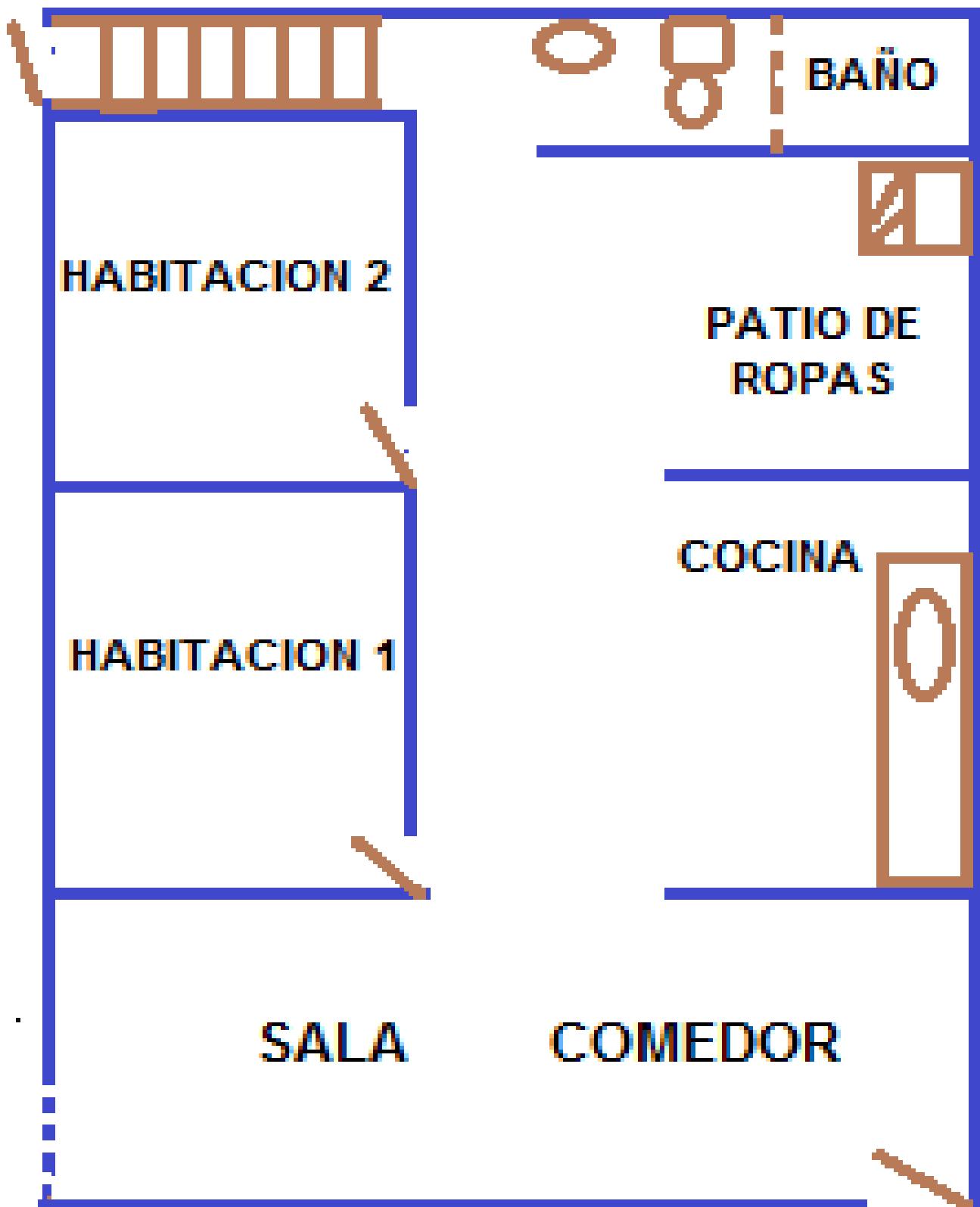
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	50
Area construida vendible	50
Valor M2 construido	\$1,673,118
Valor reposición M2	\$83,655,900
Valor reposición presupuesto M2	\$1,673,118
Fuente	Revista construdata No.210
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,338,494
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fitto y corvin %	10.30 %
Valor reposición depreciado	\$1,200,629
Valor adoptado depreciado	\$1,200,000
Valor total	\$60,000,000

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



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



FOTOS General

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 --- 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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-93400778



PIN de Validación: a3c51e1d



<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 avalador AVAL-79369058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra ~~Activivo 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a1c51e0d



<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, automotores, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Régimen Académico
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Régimen Académico
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>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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

El(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra al dia 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: 240620557196158857

Nro Matrícula: 350-191482

Página 1 TURNO: 2024-350-1-75387

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 09:22:45 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-06-2009 RADICACIÓN: 2009-350-6-10360 CON: ESCRITURA DE: 08-06-2009

CODIGO CATASTRAL: 730010109000013650007000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-09-1365-0007-000

NUPRE: BZS0011OMOD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE 7 MANZANA 6 SUPERMANZANA 7 CON AREA DE 50.00 MTS2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.01 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1666, 2009 06 08, NOTARIA TERCERA IBAGUE. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 2410 DEL 25/8/2006 NOTARIA CUARTA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 1/12/2006 POR COMPROVVENTA DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , A: GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-134887 .--

2. -ESCRITURA 3337 DEL 15/10/1999 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 25/10/1999 POR DESENGLOBE A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-134887 .--

3.- 25-10-1999 ESCRITURA 3337 DEL 15-10-1999 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTA OTROS A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 109521.--

4.- 15-10-1996 ESCRITURA 3991 DEL 10-10-1996 NOTARIA 4. DE IBAGUE COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 450,000,000.00 DE: TRUJILLO TRUJILLO PERLA, A: CONSTRUCTORA ALTAMIRA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 109521.--

5.- 26-01-1995 ESCRITURA 5116 DEL 29-12-1994 NOTARIA 4. DE IBAGUE COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 20,000,000.00 DE: TRUJILLO DE TRUJILLO BLANCA HELENA, A: TRUJILLO TRUJILLO PERLA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 109521.--

6.- 28-12-1994 ESCRITURA 4724 DEL 05-12-1994 NOTARIA 4. DE IBAGUE DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 80,000,000.00 DE: TRUJILLO TRUJILLO GERMAN, TRUJILLO TRUJILLO ERNESTO, TRUJILLO TRUJILLO JUAN DE LA ROSA, TRUJILLO TRUJILLO SERGIO, TRUJILLO TRUJILLO ESPERANZA, TRUJILLO TRUJILLO JULIETA, TRUJILLO TRUJILLO MARTHA, SANTOS DE TRUJILLO MARIA DEL ROSARIO, A: TRUJILLO DE TRUJILLO BLANCA HELENA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 109521.--

7.- 28-12-1994 ESCRITURA 4724 DEL 05-12-1994 NOTARIA 4. DE IBAGUE DESENGLOBE A: TRUJILLO TRUJILLO GERMAN, TRUJILLO TRUJILLO ERNESTO, TRUJILLO TRUJILLO JUAN DE LA ROSA, TRUJILLO TRUJILLO SERGIO, TRUJILLO TRUJILLO ESPERANZA, TRUJILLO TRUJILLO JULIETA, TRUJILLO TRUJILLO MARTHA, SANTOS DE TRUJILLO MARIA DEL ROSARIO, TRUJILLO DE TRUJILLO BLANCA HELENA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 109521.--

8. TRUJILLO DE TRUJILLO BLANCA HELENA, HUBO PARTE, POR DACION EN PAGO HECHA POR MARIA DE LOS ANGELES TRUJILLO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 4088 DEL 25-10-1994 DE LA NOTARIA 4A. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 01-11-1994 EN EL FOLIO DE MATRICULA 350-0105202.



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

Certificado generado con el Pin No: 240620557196158857

Nro Matrícula: 350-191482

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-75387

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 09:22:45 AM

**"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.- LOSCOMUNEROS TRUJILLO CHARRY.MARIA DE LOS ANGELES.SANTOS TRUJILLO. MARIA DEL ROSARIO. MARTHA. JULIETA. ESPERANZA.S
ERGIO. JUAN DE LA ROSA. ERNESTO. GERMAN. GAITAN CENALES. IGNACIO FALLA DUQUE. HERNANDO. HUBO POR ADJUDICACION REMATE.
MENOS 10 HECTAREAS. DE TRUJILLO TRUJILLO. LUIS MILAN POR SENTENCIA DEL 04-11-93.JUZ.3.C.CTO. REGISTRADA EL 07-12-93. FOL.350-
002444. -

10.-TRUJILLO TRUJILLO. GERMAN Y OTRO. HUBO DESENGLOBE COMUNIDAD EN 3 LOTES. POR ESC. 5231 DEL 30-12-93 NOTARIA 4.IB. REGIS.15-09-94 FOL. 350-0105202.- 04.- A SU VEZ HUBO ACLARACION ESC. 35231. ENCUANTO DESENGLOBE COMUNIDAD EN 4 LOTES. POR ESC. 2599 DEL 19-07-94. NOT.4.IB. REGIS.29-09-94. FOL.350-0105202.-

11.-TRUJILLO TRUJILLO. LUIS MILAN. HUBO POR COMPRA A SOC.LUIS A.BERNAL. E HIJOS LTDA. POR ESC. 7602. DEL 30-12-78 .NOTARIA 7. DE BOGOTA. REGISTRADA EL 30-07-79. FOL.350-0002444. -

12. -SOC.LUIS A E HIJOS LTDA. HUBO POR APORTES A BERNAL CEDIEL LUIS ARTURO. BERNAL GONELLA.LUIS ALBERTO.GLORIA.DE MAZUERA NANCY DE ACOSTA.YOLANDA. POR ESC. 1747 DEL 23-09-76.- NOTARIA 1.IBAGUE.REGISTRADA EL 29-09-76 FOL. 350-0002444.-

13.-BERNAL DE ACOSTA.YOLANDA..BERNAL GONELLA LUIS LORENZO. (6.PARTE Y OTRA 6.PARTE) NANCY .PARTE.GLORIA.6. PARTE HUBO POR COMPRA A BERNAL CEDIEL.LUIS ARTURO. POR ESCRITURA NO.S NOS. 8-9-10-11-12 DEL 08-01 -75. NOTARIA 1. IBAGUE.REGISTRADA EL 14-01-75. FOL.350-0002444.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR NUEVA CASTILLA SECTOR EL SALADO CASA LOTE 7 MZ 6 SUPERMANZANA 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 134887

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-06-2009 Radicación: 2009-350-6-10360

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTEO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

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

NIT# 809009742 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620557196158857

Nro Matrícula: 350-191482

Página 3 TURNO: 2024-350-1-75387

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 09:22:45 AM

"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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-09-2010 Radicación: 2010-350-6-21280

Doc: RESOLUCION 1251 DEL 24-05-2010 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE VALOR ACTO: \$16,358,658

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0100 MODO DE ADQUISICION TRANSFIERE A TITULO DE 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)

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

NIT# 809009742

CC# 65756280 X

A: URIBE LOZANO AIDA ESPERANZA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-09-2010 Radicación: 2010-350-6-21280

Doc: RESOLUCION 1251 DEL 24-05-2010 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

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: URIBE LOZANO AIDA ESPERANZA

CC# 65756280

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-04-2017 Radicación: 2017-350-6-7271

Doc: ESCRITURA 536 DEL 27-03-2017 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR RESOLUCION 1251 DEL 24 5 2010 DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE

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

DE: URIBE LOZANO AIDA ESPERANZA

CC# 65756280

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-10-2019 Radicación: 2019-350-6-19830

Doc: DOCUMENTO 1301 DEL 10-07-2017 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$10,000,000

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: URIBE LOZANO AIDA ESPERANZA

CC# 65756280

A: HERNANDEZ SILVA JUDY

CC# 65773046 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2024-350-3-1237

Fecha: 18-04-2024



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240620557196158857

Nro Matrícula: 350-191482

Página 4 TURNO: 2024-350-1-75387

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 09:22:45 AM

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

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

INCLUIR CASA - LOTE COFORME AL TENOR LITERAL DE LA RESOLUCIÓN 1251 DEL 24/5/2010 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE, VALE, ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-75387 **FECHA: 20-06-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

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


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADORA PRINCIPAL