



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-1106738328-2

Fecha del avalúo	14/07/2025	Fecha de visita	10/07/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 11 # 11 B - 38 BR RESURGIR		
Barrio	RESURGIR		
Ciudad	Armero		
Departamento	Tolima		
Propietario	LUZ CELIDA MARTINEZ NARVAEZ VIVIESCAS BELTRAN ISMAEL		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 14/07/2025

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE FERNEY VIVESCAS MARTINEZ

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 **LUZ CELIDA MARTINEZ NARVAEZ | VIVIESCAS BELTRAN ISMAEL** ubicado en la KR 11 # 11 B - 38 BR RESURGIR RESURGIR, de la ciudad de Armero.

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 \$92,178,440 pesos m/cte (Noventa y dos millones ciento setenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta).

Atentamente,

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

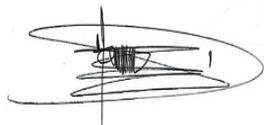
VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	180	M2	\$298,150.00	58.22%	\$53,667,000.00
Area Construida	Construcción	44	M2	\$875,260.00	41.78%	\$38,511,440.00
TOTALES					100%	\$92,178,440

Valor en letras

Noventa y dos millones ciento setenta y ocho mil cuatrocientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
 RAAANro: AVAL-79369058 C.C: 79369058
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-07-10 21:26:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	513,102	2,094,965	Valor del avalúo en UVR	256,238.13
Proporcional	53,666,288	38,512,152	Valor asegurable	92,178,440
% valor proporcional	58.22	41.78	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Observación

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio 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-11067 38328-2	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	JOSE FERNEY VIVESCAS MARTINEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1106738328	Teléfono	3104489211
Email	jose.viviescas6473@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	LUZ CELIDA MARTINEZ NARVAEZ VIVIESCAS BELTRAN ISMAEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	26689427 5903949	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 11 # 11 B - 38 BR RESURGIR				
Conjunto					
Ciudad	Armero	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	RESURGIR	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p>Al inmueble se llega Por la carrera 11</p> <p>Distribución del inmueble: Consta de 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño, zona, ropas y patio interno.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1			
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION	
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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	180		AREA DE TERRENO	M2	192
AREA CONSTRUIDA	M2	39		AREA CONSTRUIDA	M2	40
				AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	3455000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR		ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	180		AREA DE TERRENO	M2	180
AREA PISO 1	M2	44		AREA PISO 1	M2	44
ÁREAS POR NORMA		VALOR				
Indice ocupación	N/A	0				
Indice construcción	N/A	0				
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	8			
Fondo	22,50	Relación frente fondo	180			
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

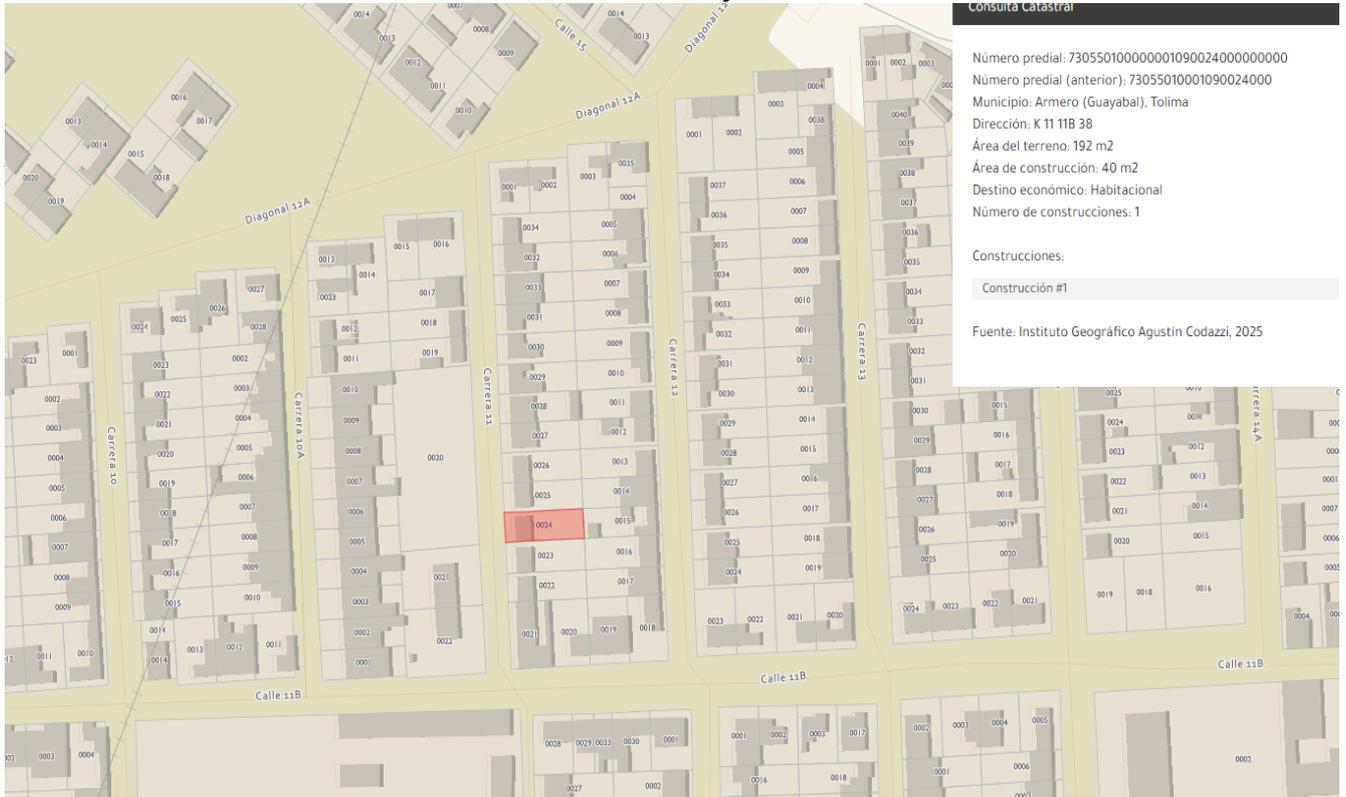
Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 008 del 12 de Mayo de 2004
Area Del Lote	180
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	SIN INFORMACION
Uso Condicionado Norma	SIN INFORMACION
Uso Prohibido Norma	SIN INFORMACION
Tratamiento	S/I
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeConstruccion	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
064	EscrituraDePropiedad	27/02/2003	UNICA	Armero

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
352-7442	19/06/2025	73055010000000109002 4000000000	Casa

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLIAMIENTO URBANO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografía	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	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía		
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	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañoete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1988	Edad Inmueble	37 años	Vida útil	70 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.				

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 ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No

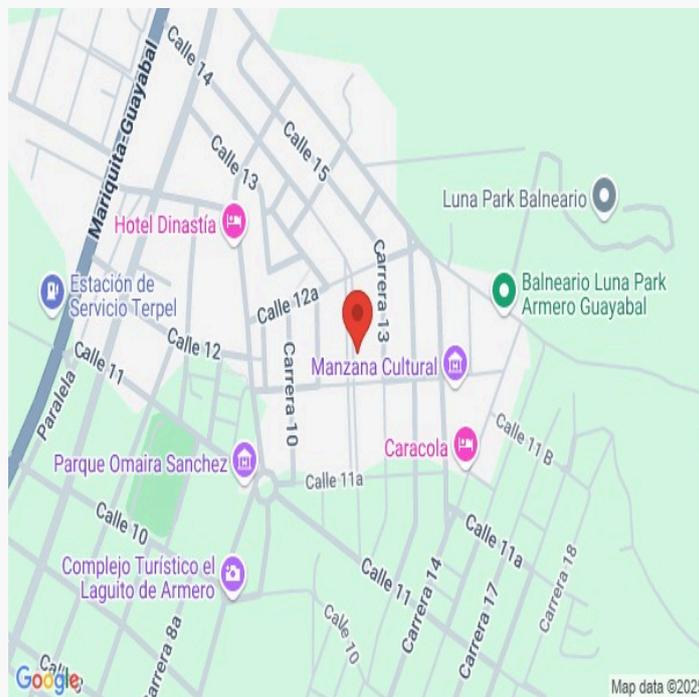
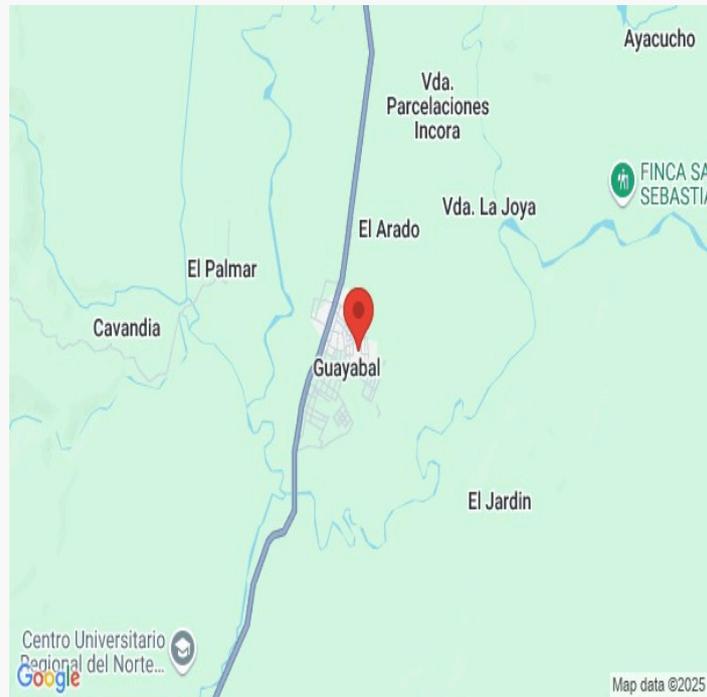
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 11 # 11 B - 38 BR RESURGIR | RESURGIR | Armero | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.033369137224656
GEOGRAFICAS : 5° 2' 0.1284''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.88167073849658
GEOGRAFICAS : 74° 52' 54.015''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA 1P-ARMERO GUAYABAL	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	3209268383	170	72	\$1,200,000	\$86,400,000
2	CASA 1P-ARMERO GUAYABAL	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3125624234	160	65	\$1,200,000	\$78,000,000
3	CASA 1P-ARMERO GUAYABAL	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	3133817607	170	60	\$1,000,000	\$60,000,000
Del inmueble						180	44		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$54,250,000	\$319,118	1.0	1.0	1.00	\$319,118
2	\$48,100,000	\$300,625	1.0	1.0	1.00	\$300,625
3	\$46,700,000	\$274,706	1.0	1.0	1.00	\$274,706
					PROMEDIO	\$298,149.51
					DESV. STANDAR	\$22,309.13
					COEF. VARIACION	7.48%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$298,150.00	AREA	180	TOTAL	\$53,667,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	44	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$53,667,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	44
Area construida vendible	44
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$57,200,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	3 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,261,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fito y corvin %	30.59 %
Valor reposición depreciado	\$875,260
Valor adoptado depreciado	\$875,260
Valor total	\$38,511,440

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1106738328-2



PIN de Validación: b75e0alc



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b75e0afc



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b75e0afc

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 trece (13) días del mes de Junio de 2022, 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 ARMERO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506191808116339874

Nro Matrícula: 352-7442

Pagina 1 TURNO: 2025-352-1-4370

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:20:01 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: 352 - ARMERO DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: ARMERO VEREDA: GUAYABAL

FECHA APERTURA: 30-05-1989 RADICACIÓN: 89-450 CON: ESCRITURA DE: 13-08-1988

CODIGO CATASTRAL: 7305501000000109002400000000 COD CATASTRAL ANT: 00-03-001-0004-000 GLOBO MAYOR EXT

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO, DISTINGUIDA CON EL NO. 21, MZNA: EN, SECTOR: 4N, DEL BARRIO RESURGIR, UBICADA EN LA CARRERA 11 NO. 11B-46 DE GUAYABAL, EN EL MUNICIPIO DE ARMERO, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, LOTE CON UNA EXTENSION DE 180.00MTS CUADRADOS, CON 39.00MTS CUADRADOS DE CONSTRUCCION, CORRESPONDIENTE A VIVIENDA TIPO A, CON LAS CARACTERISTICAS DESCRITAS ASI: 1 ALCOB. 1 BAÑO, COCINA, COMEDOR, SALON, CUYOS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: NORTE: CON EL PREDIO NO. 22 (CRA. 11 NO. 11B-46) DE LA MISMA MANZANA CON 22.50MTS, SUR: CON EL PREDIO NO.20 (CRA. 11 NO. 11B-30) DE LA MISMA MANZANA EN 22.50MTS, ORIENTE: CON EL PREDIO NO.12 (CRA. 12 NO. 11B-39) DE LA MISMA MANZANA EN 8.00MTS, OCCIDENTE: CON LA CRA. 11 EN 8.00MTS. NUMERO DE RADICACION: DE 17-03-89.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DE LA TRADICION: EL FONDO DE RECONSTRUCCION RESURGIR, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA EN MAYOR EXTENSION (CON AUTORIZACION DE INCORA), A JOSE ALFREDO REYES MORENO, MEDIANTE ESC. #769 DEL 11-10-86 DE LA NOTARIA UNICA DE ARMERO, ACLARADA POR ESCRITURA 783 DEL 09-07-87 DE LA NOTARIA UNICA DE ARMERO, REGISTRADA AMBAS EL 09-07-87 VALOR \$5.862.644.70.- ALFREDO REYES MORENO, ADQUIRIO POR COMPRA HECHA AL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA, MEDIANTE ESC. # 0061 DEL 30-01-68 DE LA NOTARIA UNICA DE ARMERO, REGISTRADA EL 02-02-68, VALOR \$38.613.38.- EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA HECHA A GERARDO NITTINGER, MEDIANTE ESCRITURA 283 DEL 24-01-64 DE LA NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA EL 09-03-64 VALOR \$1.908.601.20.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CASA LOTE 21 MZNA EN SECTOR 4N BARRIO RESURGIR
2) KR 11 # 11 B - 46 ARMERO
3) KR 11 # 11 B - 38 BR RESURGIR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

352 - 5379

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-02-1968 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 0061 DEL 30-01-1968 NOTARIA UNICA DE ARMERO

VALOR ACTO: \$38,613.38

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA GLOBO MAYOR EXTENSION GRAVAMEN



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

Certificado generado con el Pin No: 2506191808116339874

Nro Matrícula: 352-7442

Pagina 2 TURNO: 2025-352-1-4370

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:20:01 PM

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

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

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

DE: REYES MORENO ALFREDO

A: INCORA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-03-1989 Radicación: 89-450

Doc: ESCRITURA 1212 DEL 13-08-1988 NOTARIA UNICA DE HONDA

VALOR ACTO: \$900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION MODO DE ADQUISICION

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

DE: FONDO DE RECONSTRUCCION RESURGIR

A: GARCIA AMPARO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-03-1989 Radicación: 89-450

Doc: ESCRITURA 1212 DEL 13-08-1988 NOTARIA UNICA DE HONDA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTARIA LIMITACION DOMINIO

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

A: GARCIA AMPARO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-04-1990 Radicación: 90-580

Doc: ESCRITURA 234 DEL 14-02-1990 NOTARIA 3 DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$38,613.38

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA GLOBO MAYOR EXT.

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA

A: REYES MORENO ALFREDO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-03-2003 Radicación: 183

Doc: ESCRITURA 064 DEL 27-02-2003 NOTARIA UNICA DE ARMERO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 710 CANCELACION CONDICION RESOLUTARIA

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

A: GARCIA AMPARO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-03-2003 Radicación: 183

Doc: ESCRITURA 064 DEL 27-02-2003 NOTARIA UNICA DE ARMERO

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: GARCIA AMPARO



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

Certificado generado con el Pin No: 2506191808116339874

Nro Matrícula: 352-7442

Pagina 3 TURNO: 2025-352-1-4370

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:20:01 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

A: MARTINEZ NARVAEZ LUZ CELIDA

CC# 26689427 X

A: VIVIESCAS BELTRAN ISMAEL

CC# 5903949 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-09-2024 Radicación: 2024-352-6-984

Doc: ESCRITURA 393 DEL 24-09-2024 NOTARIA UNICA ARMERO GUAYABAL DE ARMERO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (CON CERTIFICACIÓN DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE ARMERO/GUAYABAL - CRR. 11 N. 11B-38 BARRIO RESURGIR)

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

A: MARTINEZ NARVAEZ LUZ CELIDA

CC# 26689427

A: VIVIESCAS BELTRAN ISMAEL

CC# 5903949

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radición: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-352-1-4370

FECHA: 19-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature of Albert Fernando Sanchez Monroy]

ALBERT FERNANDO SANCHEZ MONROY

REGISTRADOR SECCIONAL

← Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 200.000,00

Fecha
09 de julio de 2025 a las 01:24 p. m.

Referencia
M7940644

VIGILADO por el Banco de la República



ARCHIVO: LRCAJA-1106738328
avalsign.com

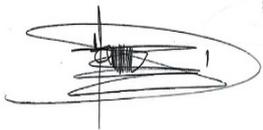
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1106738328
	Hash documento:	a387b5dea4
	Fecha creación:	2025-07-14 07:38:42

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  HERNEY SANTANILLA CAMPOS Documento: 79369058 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 199918</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: hsantacampos@hotmail.com Celular: 3157952334 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.98.23.251 2025-07-10 21:26:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

