



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-93236747

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	EDWIN ALBERTO PEREZ PRECIADO				FECHA VISITA	12/01/2023	
NIT / C.C CLIENTE	93236747				FECHA INFORME	18/01/2023	
DIRECCIÓN	CASA LOTE N. 03 MNA. 22 AREA36.00.M2. URB. CIUDADELA SIMON BOLIVAR II ETAPA				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	27 años	
BARRIO	Ciudadela Simón Bolívar				REMODELADO		
CIUDAD	Ibagué				OCCUPANTE	Propietario	
DEPARTAMENTO	Tolima				TIPO DE INMUEBLE	Casa	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda	
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA						
IDENTIFICACIÓN	93385092						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	Perez Patiño Alberto						
NUM. ESCRITURA	2958 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Sexta	FECHA	23/12/2021	M. INMOB.	Nº
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué	DEPTO	Tolima			Clt Casa	350-78666
CEDULA CATASTRAL	7300101090000687000300000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información.						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO							
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

OBSERVACIONES GENERALES

Se accede al predio tomando por la Carrera Segunda sur sentido oriente-occidente después de la calle 100 y pasando tres calles peatonales, desvío a mano derecha por calle peatonal hasta el final de la calle donde se encuentra el predio a mano izquierda. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,300,970.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,265,762.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
Perito Actuante
C.C: 93385092
RAA: AVAL-93385092

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	Residencial Secundario
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	36.00	Frente	3.00
Forma	Rectangular	Fondo	12.00
Topografía	Inclinada leve	Rel. Fte./Fdo.	1:4

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Riesgo bajo
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Decreto 0823 del 23 diciembre 2014
Antejardín	
Uso principal	Residencial Secundario
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
índice de ocupación	N/A
índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.00	AREA DE TERRENO	M2	36.00
AREA CONSTRUIDA	M2	132.00	AREA CONSTRUIDA	M2	132.00
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	N/D

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.00	AREA DE TERRENO	M2	36.00
AREA PISO 1	M2	33.00	AREA PISO 1	M2	33.00
AREA PISO 2	M2	33.00	AREA PISO 2	M2	33.00
AREA PISO 3	M2	33.00	AREA PISO 3	M2	33.00
AREA PISO 4	M2	33.00	AREA PISO 4	M2	33.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	300-400
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: **Zonas verdes:** **Arborización:**
NO **Si** **NO**

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
--------------	----------------	---------------

NO NO NO NO NO **ESPECIFICACIÓN ESTRUCTURA**

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	4
Nº de Sótanos	
Vida útil	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CASA LOTE N. 03 MNA. 22 AREA36.00.M2. URB. CIUDADELA SIMON BOLIVAR II ETAPA

Ajuste sismo resistente	Si
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	33.00	M2	\$910,000.00	19.34%	\$30,030,000.00
Area Construida	Pisos 1, 2 y 3	99.00	M2	\$1,077,030.00	68.66%	\$106,625,970.00
Area Construida	Piso 4 Terraza Cubierta	33.00	M2	\$565,000.00	12.01%	\$18,645,000.00
TOTALES					100%	\$155,300,970.00

Valor en letras Ciento cincuenta y cinco millones trescientos mil novecientos setenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$155,300,970.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

18

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Se accede al predio tomando por la Carrera Segunda sur sentido oriente-occidente después de la calle 100 y pasando tres calles peatonales, desvío a mano derecha por calle peatonal hasta el final de la calle donde se encuentra el predio a mano izquierda. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

No aplica para este predio.

El sector catastralmente se encuentra delimitado por manzanas bien determinadas, bahías de parqueaderos y vías vehiculares y peatonales pavimentadas. Se observa sobre la carrera Segunda sur Casa De Justicia, comercio de bajo impacto, colegios públicos y privados, iglesias y parques.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno El predio se encuentra distribuido así: primer piso: sala comedor, cocina, baño social y escalera. Segundo piso: tres habitaciones, baño social y escaleras. Tercer piso: dos habitaciones, baño social y escaleras. Cuarto piso: terraza cubierta sin paredes divisorias, zona de ropa con alberca, punto para lavadora y escaleras a terraza descubierta.

Se observan paredes pañetadas y pintadas, pisos en cerámica en los tres primeros pisos, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable y lavaplatos empotrado, baños sociales con paredes y pisos enchapados y divisiones de baño en acrílico. Zona de ropa con alberca enchapada, puerta de acceso, ventanas, barandas de escaleras y terrazas metálicas ornamentadas.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Simón Bolívar Et 3	\$125,000,000	0.98	\$122,500,000	3118421361	72.00	68.00	\$920,000	\$62,560,000
2	Simón Bolívar Et 1	\$320,000,000	0.98	\$313,600,000	3173685275	72.00	218.00	\$1,130,000	\$246,340,000
3	Simón Bolívar Et 1	\$380,000,000	0.98	\$372,400,000	6082663316	72.00	242.00	\$1,250,000	\$302,500,000
4	Simón Bolívar Et 1	\$450,000,000	0.98	\$441,000,000	3153328545	72.00	268.00	\$1,380,000	\$369,840,000
Del inmueble						36.00	99.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,940,000	\$832,500	1.0	1.0	1.00	\$832,500
2	\$67,260,000	\$934,167	1.0	0.97	0.97	\$906,142
3	\$69,900,000	\$970,833	1.0	0.97	0.97	\$941,708
4	\$71,160,000	\$988,333	1.0	0.97	0.97	\$958,683
					PROMEDIO	\$909,758.33
					DESV. STANDAR	\$55,965.43
					COEF. VARIACION	6.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$910,000.00	AREA	36.00	TOTAL	\$32,760,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,077,030.00	AREA	99.00	TOTAL	\$106,625,970.00
VALOR TOTAL		\$139,385,970.00				

Observaciones:

Las ofertas 2,3 y 4 corresponden a predios sobre vias vehiculares.

Enlaces:

REPOSICION

PISOS 1, 2 Y 3

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	99.00
Area construida vendible	99.00
Valor M2 construido	\$1,571,504
Valor reposición M2	\$155,578,896
Valor reposición presupuesto M2	\$1,571,504
Fuente	Revista Construdata No 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,414,354
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fitto y corvin %	23.85 %
Valor reposición depreciado	\$1,077,030
Valor adoptado depreciado	\$1,077,030
Valor total	\$106,625,970

Observaciones: Se da un factor de ajuste de 10% por ciudad de referencia.

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	33.00
Área construida vendible	33.00
Valor M2 construido	\$1,571,504
Valor reposición M2	\$51,859,632
Valor reposición presupuesto M2	\$1,571,504
Fuente	Revista Construdata No 205
Factor ajuste %	35 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,021,478
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	27
Edad en % de vida útil	27 %
Fitto y corvin %	44.65 %
Valor reposición depreciado	\$565,388
Valor adoptado depreciado	\$565,000
Valor total	\$18,645,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CASA LOTE N. 03 MNA. 22 AREA36.00.M2. URB. CIUDADELA
SIMON BOLIVAR II ETAPA | Ciudadela Simón Bolívar | Ibagué |
Tolima

COORDENADAS (DD)

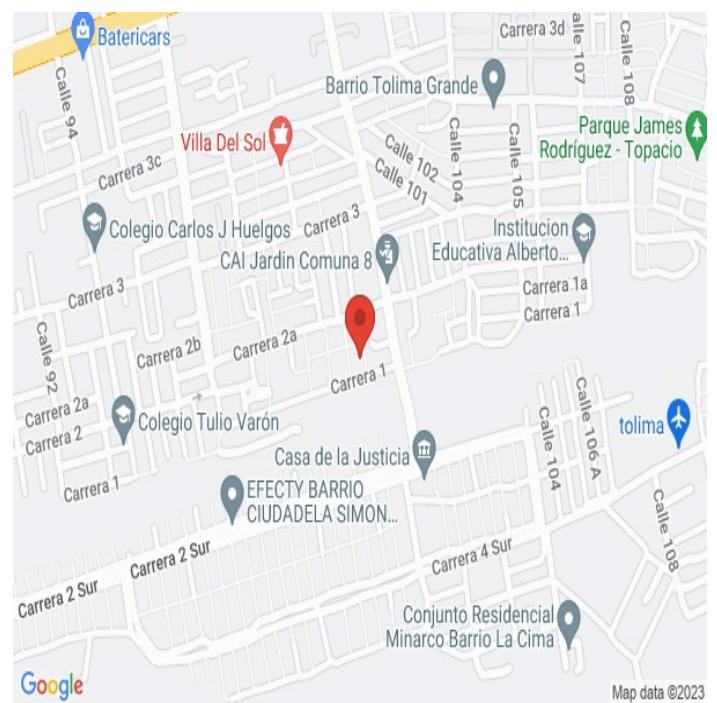
Latitud: 4.437814

Longitud:-75.17369

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 16.1304''

Longitud:75° 10' 25.2834''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



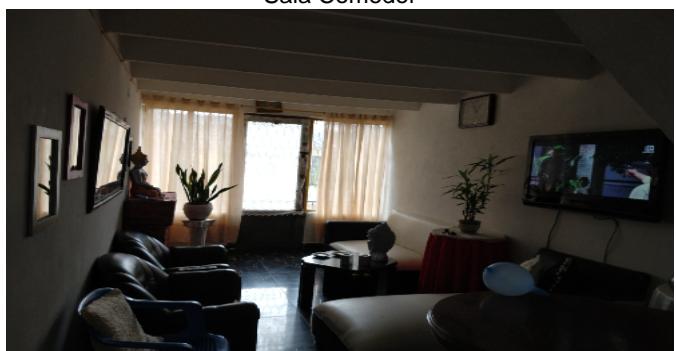
Fachada del Inmueble



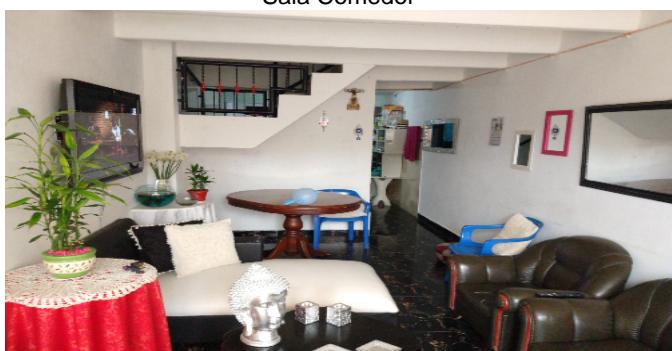
Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Escalera



Escalera



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2

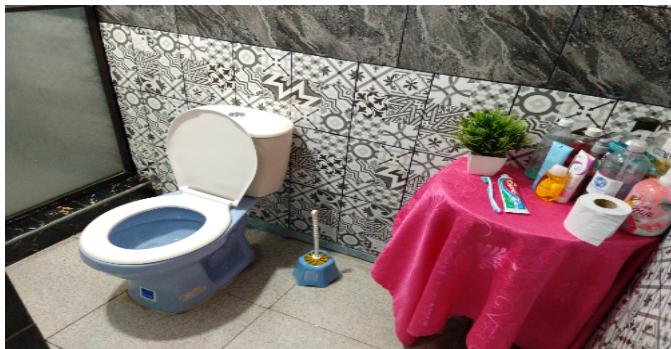


Baño Social 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 3



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble

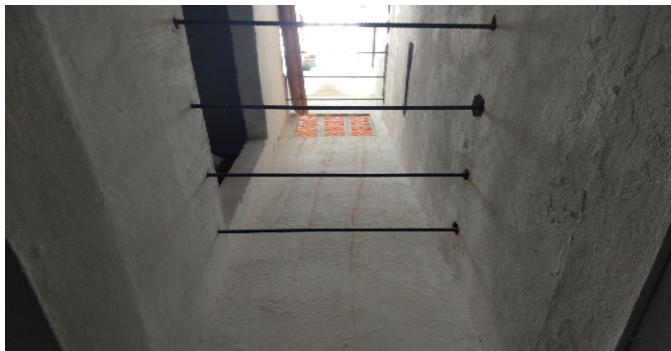


Detalle de acabados



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



Detalle de acabados



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

----- **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 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 recibido del 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-93236747



PIN de Validación: a6610a25



<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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-93385092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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
16 Mar 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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos



PIN de Validación: a6610a25



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



Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6610a25

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, Patentes, Secretos empresariales, Derechos autor, Derechos deportivos, Espectro radioeléctrico

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

- Nombres comerciales, Fondo de comercio, Prima comercial, Otros similares

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: a6610a25

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MANZANA A, CASA 27, ANDALUCIA REAL

Teléfono: 3042103382

Correo Electrónico: arevaloalexander@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Técnico Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Administrador de empresas - Universidad del Tolima

Especialista en gerencia de mercadeo - Escuela de Administración de Negocios EAN

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Feb 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092.

El(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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.



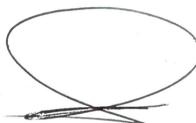
PIN de Validación: a6610a25



PIN DE VALIDACIÓN

a6610a25

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 seis (06) días del mes de Enero del 2023 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 PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230110969570203473

Nro Matrícula: 350-78666

Página 1 TURNO: 2023-350-1-1491

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 05:32:32 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-02-1991 RADICACIÓN: 1990-14076 CON: ESCRITURA DE: 15-11-1990

CÓDIGO CATASTRAL: 7300101090000687000300000000 COD CATASTRAL ANT: 73001010906870003000

NUPRE: BZS0012UNDC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER. ESCRITURA PUBLICA N. 3160 DEL 19.10.90 NOTARIA 1. DE IBAGUE.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JUAN B. DURAN Y LILA C. DE DURAN ESCRIT. 575 DEL 21.03.83 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 12.04.83 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 350.0021964. 02. JUAN B. DURAN, HUBO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA A MANUEL DURAN M. POR ESCRIT. 393 DEL 21.07.64 NOT. ESPINAL REGST. EL 01.08.64 LIBRO 1. IMPAR, TOMO 2. FOLIO 302 N.944. 03. JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A NICOLAS ZAMBRANO A., POR ESCRIT. 1417 DEL 20.08.65 NOT.2. DE IBAGUE, REGIST. EL 09.08.65 LIBRO 1.IMPAR, TOMO 3. FOLIO O PARTIDA 1083. 04. JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A DIEGO, PEDRO, JUAN ANTONIO Y VICTORIA FLOREZ C., ESCRITURA 342 DEL 11.03.65 NOTARIA 1. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 25.03.66 EN EL LIBRO 1. PAR TOMO 2. FOLIO 142 N.255. 05. JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE SEGUN ESCRITURA 217 DEL 18.05.1.908 NOTARIA 1. DE IBAGUE, REGISTRADA EL MISMO AIO EN EL LIBRO 1. TOMO 1. FOLIO 292 N. 374. 06. JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A JESUS MARIO PALACIO O., Y ALBERTO GOMEZ A., POR ESCRITURA N. 2530 DEL 16.12.67 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 23.12.67 EN EL LIBRO 1.PAR, TOMO 3. FOLIO 289 N. 1430. 07. JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A HELADIO ZAMBRANO., POR ESCRITURA 1707 DEL 13.08.68 NOTARIA 2.IBAGUE, REGISTRADA EL 13.09.68 EN EL LIBRO 1. IMPAR, TOMO 2. FOLIO 441 N. 1466. 08. JUAN B. DURAN, HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A VIRGINIA ZAMBRANO DE P., Y ALFONSO , HELADIO, CLIMACO, Y BENILDA ZAMBRANO, EN ESCRITURA 2018 DEL 06.08.71 NOTARIA 2.IBAGUE, REGISTRADA EL 25.08.71 EN EL LIBRO 2. PAR, TOMO 1. FOLIO 416 N. 305. 09. VIGINIA ZAMBRANO DE P., HABIA ADQUIRIDO PARTE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE EMILIO ZAMBRANO, REGISTRADA EL 19.10.36 EN EL LIBRO 1. IMPAR, TOMO 2. FOLIO 263 NUMERO 207, PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA N.760 DEL 02.11.36 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 05.01.38 EN EL LIBRO 2. PAR, TOMO 1. FOLIO 172 N.4. 10. VIRGINIA ZAMBRANO DE P., ALFONSO, HELADIO, CLIMACO Y BENILDA ZAMBRANO A., HABIAN ADQUIRIDO EN SU CALIDAD DE HEREDEROS DE MARIA DE JESUS ZAMBRANO, QUIEN LO HUBO POR DACION EN PAGO SEGUN LA ESCRITURA 114 DEL 15.02.40 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 08.03.40 EN EL LIBRO 1. PAR, TOMO 1. FOLIO 113 N.133. 11. JUAN B. DURAN HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A ADOLFO BONILLA., POR ESCRITURA 2947 DEL 18.10.73 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 22.10.73 EN EL LIBRO 1. TOMO 11. FOLIO 115 N. 3193. 12. ADOLFO BONILLA C., HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CARLOS LISEO BONILLA., REGISTRADA 24.05.66 EN EL LIBRO 1. IMPAR, TOMO 2. FOLIO 205 N. 517. 13. JUAN B. DURAN HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A TERESA DE J. BONILLA C., POR ESCRITURA 1640 DEL 23.07.70 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 28.08.70 EN EL LIBRO 1. PAR, TOMO 3. FOLIO 235 N. 1048. 14. LILA CORTES DE D., HUBO OTRA PARTE POR COMPRA A MARIA DEL CARMEN ORTEGA DE D., EN ESCRITURA 2839 DEL 15.12.69 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 20.12.69 EN EL LIBRO 1. IMPAR, TOMO 3. FOLIO 416 N.135.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1# . CASA LOTE N. 03 MNA. 22 AREA36.00.M2. URB. CIUDADELA SIMON BOLIVAR II ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230110969570203473

Nro Matrícula: 350-78666

Página 4 TURNO: 2023-350-1-1491

Impreso el 10 de Enero de 2023 a las 05:32:32 PM

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

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

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: 3 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 13-07-2022

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2015-350-3-476 Fecha: 10-03-2015

SE DESCRIBE PREDIO CASA LOTE."VALE,ART,59 LEY 1579 DEL 2012"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-350-1-1491 FECHA: 10-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GERMAN CAMILO CORTES MURILLO

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