


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110476610**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	YERLY PADILLA HERNANDEZ/JESUS MARIA DUQUE SEPULVEDA
NIT / C.C CLIENTE	1110476610/1048015583
DIRECCIÓN	KR 6B NO. 53-33 ED. PADILLA HERNANDEZ PAHE APARTAMENTO 402
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	URB. Rincon De Piedra Pintada
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
IDENTIFICACIÓN	93385092

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	17/01/2023
FECHA INFORME	20/01/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	Padilla Sanchez Silverio				
NUM.	2968	#NOTARIA	Cuarta	FECHA	15/11/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO	Tolima		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Edificio Padilla Hernandez PAHE.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I				

M. INMOB.	N°
APTO 402 ED PADILLA HERNANDEZ	350-293861

**OBSERVACIONES GENERALES**

KR 6B NO. 53-33 ED. PADILLA HERNÁNDEZ PAHE APARTAMENTO 402. No tiene garaje, Cuenta con servicios públicos. El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama dela ingeniería civil o la arquitectura.

**ACABADOS**

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

**DEPENDENCIAS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 133,444,782.40**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 133,444,782.00**
**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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	7
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL Ley 675 del 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.12	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	47.12	AVALUO CATASTRAL	2022	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	47.12	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.12

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

KR 6B NO. 53-33 ED. PADILLA HERNANDEZ PAHE APARTAMENTO 402 | URB. Rincon De Piedra Pintada | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2968, fecha: 15/11/2022, Notaría: Cuarta y ciudad: Ibagué.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Muy Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Muy Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

**Impacto Ambiental**

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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 6B NO. 53-33 ED. PADILLA HERNANDEZ PAHE APARTAMENTO 402

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

**Comentarios de estructura**

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 402 ED PADILLA HERNANDEZ	47.12	M2	\$2,832,020.00	100.00%	\$133,444,782.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$133,444,782.40</b>
Valor en letras			Ciento treinta y tres millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos ochenta y dos Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$133,444,782.40**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

KR 6B NO. 53-33 ED. PADILLA HERNÁNDEZ PAHE APARTAMENTO 402. Cuenta con servicios públicos. **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.**

Inmueble localizado en sector con buena incidencia comercial, cerca de clínicas, hospitales, consultorios médicos, centros comerciales, grandes superficies, colegios públicos y privados y sitios de interés general. Las vías de acceso se encuentran en regular estado de conservación.

Escritura: 2968, Fecha escritura: 15/11/2022, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 0, Total unidades: 7, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Se observan paredes estucadas y pintadas, pisos en cerámica en todo el predio, cocina semi integral con mesón enchapado, estufa y lavaplatos empotrados, extractor de olores y mueble superior en madera aglomerada, baño social con paredes y pisos enchapados y división de baño en acrílico, zona de ropas con lavadero prefabricado y punto para lavadora, puerta de acceso metálica, de habitaciones y baño en madera al igual que los closets y ventanas en perfil de aluminio y vidrio.

### 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Apto sector Piedra Pintada	4	\$240,000,000	0.98	\$235,200,000	1	\$25,000,000	1	\$5,000,000	\$3,156,923.08	3007549079
2	Piedra Pintada	4	\$145,000,000	0.98	\$142,100,000	0	\$0		\$0	\$2,960,416.67	3188320053
3	Picalaña	10	\$200,000,000	0.98	\$196,000,000	1	\$0		\$0	\$3,015,384.62	3013855716
4	Piedra Pintada	1	\$129,000,000	0.98	\$126,420,000	0	\$0		\$0	\$2,633,750.00	3124784950
5	Piedra Pintada	2	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	0	\$0		\$0	\$2,644,444.44	3167472211
Del inmueble		APT O 402		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	65.0	65.0	0.95	1.02	1.0	1.0	0.95	0.92	\$2,906,105.54
2	9	58	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,960,416.67
3	1	74	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,015,384.62
4	1	55	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,633,750.00
5	10	71	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,644,444.44
1 años										
									PROMEDIO	\$2,832,020.25
									DESV. STANDAR	\$180,341.72
									COEF. VARIACION	6.37%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,012,361.97	TOTAL	\$141,942,496.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,651,678.54	TOTAL	\$124,947,092.66
VALOR TOTAL	\$133,444,782.40			

Observaciones:

## Enlaces:

1.-En sitio

2 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/calarca/baque/7628635>

3 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/picalaña/baque/7447243>

4 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/piedra-pintada/baque/7769973>

5 -<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/hacienda-piedra-pintada/baque/7817577>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 6B NO. 53-33 ED. PADILLA HERNANDEZ PAHE  
APARTAMENTO 402 | URB. Rincon De Piedra Pintada | Ibagué |  
Tolima

### COORDENADAS (DD)

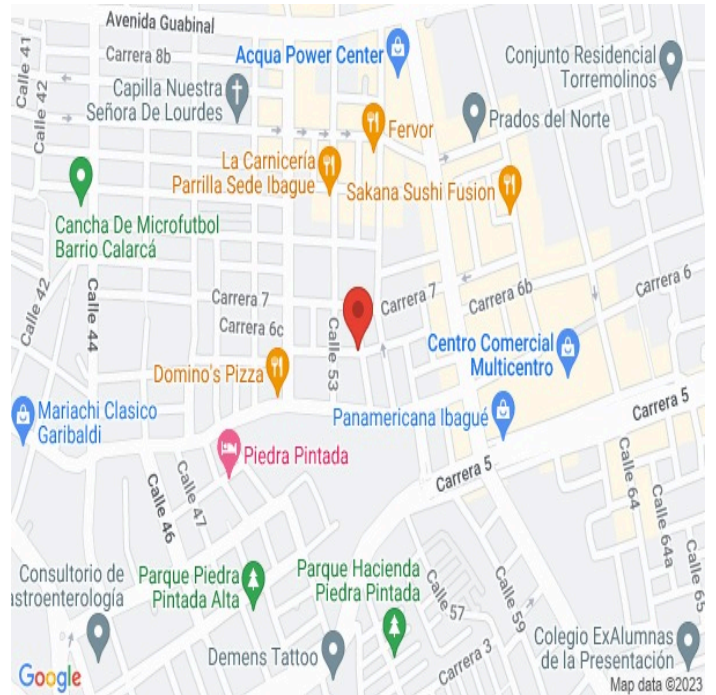
**Latitud:** 4.437167

**Longitud:** -75.205238

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 26' 13.8006''

**Longitud:** 75° 12' 18.8562''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



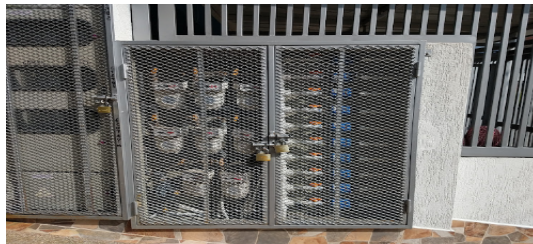
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Cocina



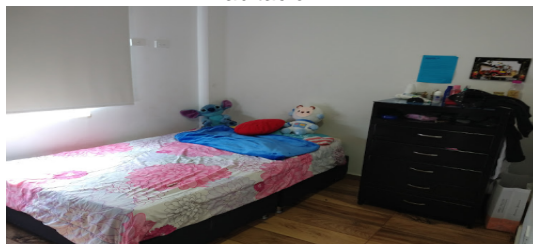
Zona de Ropas



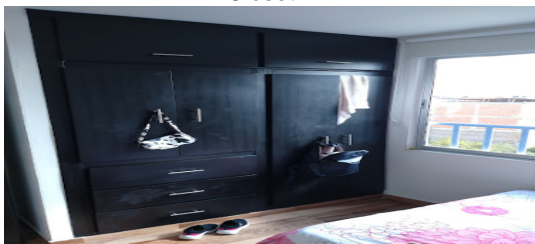
Zona de Ropas



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



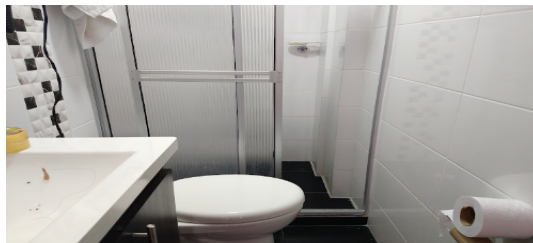


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Escalera común - CJ



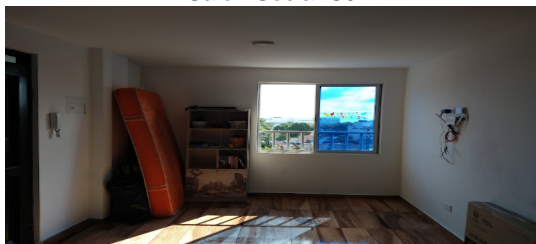
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Salón Social-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



## 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado:** **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta:** **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo:** **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1110476610**





PIN de Validación: a6610a25



## 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 avaluador 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



## 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 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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 - Tecni-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 PUBLICOS DE IBAGUE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221220808269564598

Nro Matrícula: 350-293861

Pagina 1 TURNO: 2022-350-1-146188

Impreso el 20 de Diciembre de 2022 a las 06:21:32 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 ultima página

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

FECHA APERTURA: 01-12-2022 RADICACIÓN: 2022-350-6-26181 CON: ESCRITURA DE: 15-11-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

**APARTAMENTO 402**, cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2968, 2022/11/15, NOTARIA CUARTA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 47 CENTIMETROS CUADRADOS: 12

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1. - ESCRITURA 341 DEL 22/2/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 7/4/2010 POR COMPRAVENTA DE: MARIA DEL PILAR VILLAVECES PABON , A: ALEIDA HERNANDEZ GUTIERREZ , A: SILVERIO PADILLA SANCHEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-185614 .-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 6 B # 53 - 33 ED PADILLA HERNANDEZ PAHE APARTAMENTO 402

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 185614

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-11-2022 Radicación: 2022-350-6-26181**

Doc: ESCRITURA 2968 DEL 15-11-2022 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: HERNANDEZ GUTIERREZ ALEIDA**

CC# 65550237 X

**A: PADILLA SANCHEZ SILVERIO**

CC# 93080704 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**