



## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1106779379

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ERIKA VIVIANA DIAZ SILVA
NIT / C.C CLIENTE	1106779379
DIRECCIÓN	CALLE 6 NUMERO 1A - 37 BTERRENO Y CASA BARRIO TULUNI
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Tuluní
CIUDAD	Chaparral
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
IDENTIFICACIÓN	93385092

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/01/2023
FECHA INFORME	27/01/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Orfa Denis Silva torres				
NUM.	0852 EscrituraDe	NOTARIA	Unica	FECHA	28/12/2015
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Chaparral		DEPTO	Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA	73168010201180025001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información.				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
Clit Casa	350-19868

## OBSERVACIONES GENERALES

Se accede al predio tomando por la vía de ingreso al municipio desde el municipio de Ortega; calle 10 o Avenida Simón Bolívar, pasando el cementerio municipal, desvío a mano izquierda por la carrera primera hasta llegar a la calle 6A donde se desvía a mano derecha, el predio queda frente a la cancha múltiple del barrio Tuluní. **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.**

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

## 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.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 75,346,782.20

VALOR ASEGURABLE \$ COP 50,399,463.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

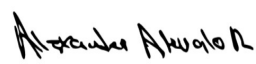
FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contratarnos para la inspección y revisión. NOTA 2: una vez revisado el nuevo certificado, se evidencia el registro de 463 m², cuando realmente cuenta con 71.38 m², debe corregir esta nota de área de cabidas y linderos, en dicho registro.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## 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**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	ZE Zona Estable
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

Área Lote	71.38	Frente	8.60
Forma	Rectangular	Fondo	8.30
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 013 del 2001. PBOT de Chaparral.
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	463.00
AREA CONSTRUIDA	M2	Sin Inf

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	Sin Inf
AREA CONSTRUIDA	M2	49.00
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	4057000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.38
AREA PISO 1	M2	61.18

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.38
AREA PISO 1	M2	61.18

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	mas de 500
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Regular	400-500
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

	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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 6 NUMERO 1A - 37 BTERRENO Y CASA BARRIO TULUNI

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	71.38	M2	\$349,500.00	33.11%	\$24,947,310.00
Area Construida	Primer Piso	61.18	M2	\$823,790.00	66.89%	\$50,399,472.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$75,346,782.20</b>
Valor en letras			Setenta y cinco millones trescientos cuarenta y seis mil setecientos ochenta y dos Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$75,346,782.20**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	24
<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 bajas
<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

Se accede al predio tomando por la vía de ingreso al municipio desde el municipio de Ortega; calle 10 o Avenida Simón Bolívar, pasando el cementerio municipal, desvío a mano izquierda por la carrera primera hasta llegar a la calle 6A donde se desvía a mano derecha, el predio queda frente a la cancha múltiple del barrio Tuluní. **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.** La escritura relacionada es de Adjudicación en sucesión de este y otro predio, en la escritura dice de un predio de 463 m². El código catastral termina en 001 lo que corresponde a una mejora o una construcción. La dirección coincide con la del predio visitado, pero como no se ha aportado el certificado de tradición del predio, no es posible determinar si este es el predio avaluado. La propietaria aportó el certificado 355-9487 que corresponde a otro predio y en la visita le pedí el certificado y me envió el 355-35678 que es una matrícula inmobiliaria derivada del 355-9487. Queda pendiente aportar el certificado 355-19868 que es el que aparece en la escritura como el del predio visitado, aunque no coinciden las áreas de la escritura con las medidas en terreno.

El predio no tiene garaje ni depósito.

En el sector se observa la plaza de toros, matadero municipal, sede de la Universidad Del Tolima, polideportivo cubierto, comercio de bajo impacto y construcciones de hasta tres pisos.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, 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 pañetadas y pintadas, pisos en cerámica, cocina sencilla con mesón enchapado, baño social en el patio con paredes y pisos enchapados, lavamanos en la parte exterior del baño, zona de ropas con alberca enchapada por dentro y fuera y tanque de almacenamiento de agua en concreto y sobre la zona de baño y alberca, patio cubierto con tejas de zinc sobre cerchas metálicas y piso en cemento rustico. Cubierta del predio metálica sobre cerchas metálicas, puerta de acceso y patio y ventanas metálicas y ornamentadas.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote B/ Tuluní	\$45,000,000	0.98	\$44,100,000	321 3025926	125.0		\$0	\$0
2	Lote B/ Los Fundadores	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	321 9920475	140.0		\$0	\$0
3	Casa B/ Carmenza Rocha	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	320 8120119	144.0	124.0	\$1,020,000	\$126,480,000
4	Casa B/ Carmenza Rocha	\$230,000,000	0.98	\$225,400,000	319 4911385	137.0	154.0	\$1,150,000	\$177,100,000
Del inmueble						71.38	61.18		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,100,000	\$352,800	0.98	1.0	0.98	\$345,744
2	\$57,000,000	\$407,143	0.98	0.95	0.93	\$379,050
3	\$48,120,000	\$334,167	0.98	1.0	0.98	\$327,483
4	\$48,300,000	\$352,555	0.98	1.0	0.98	\$345,504
					PROMEDIO	\$349,445.25
					DESV. STANDAR	\$21,509.71
					COEF. VARIACION	6.16%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$349,500.00	AREA	71.38	TOTAL	\$24,947,310.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$795,000.00	AREA	61.18	TOTAL	\$48,638,100.00
VALOR TOTAL	\$73,585,410.00					

Observaciones:

Enlaces:

# REPOSICION

Casa De Un Piso

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	61.18
Area construida vendible	61.18
Valor M2 construido	\$1,348,000
Valor reposición M2	\$82,470,640
Valor reposición presupuesto M2	\$1,348,000
Fuente	Revista Construdata No 205
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,078,400
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	12
Edad en % de vida útil	12 %
Fito y corvin %	23.61 %
Valor reposición depreciado	\$823,790
Valor adoptado depreciado	\$823,790
<b>Valor total</b>	<b>\$50,399,472</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 6 NUMERO 1A - 37 BTERRENO Y CASA BARRIO  
TULUNI | Tuluní | Chaparral | Tolima

### COORDENADAS (DD)

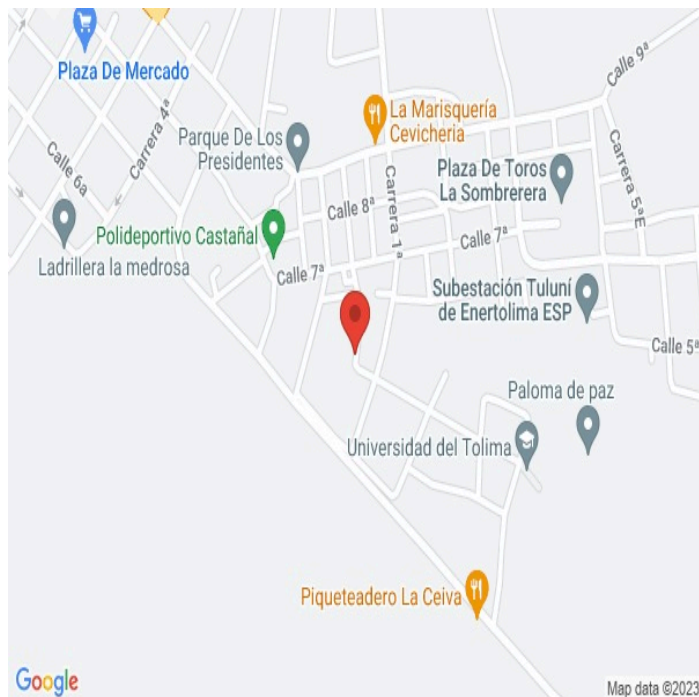
**Latitud:** 3.718706

**Longitud:**-75.47876

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 3° 43´ 7.3416´´

**Longitud:**75° 28´ 43.5354´´



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



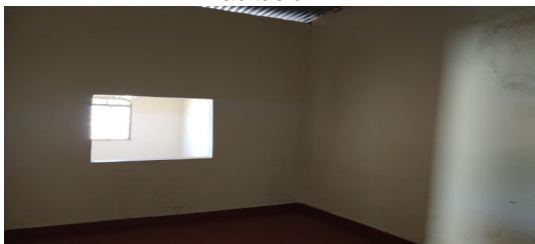
Habitación 1



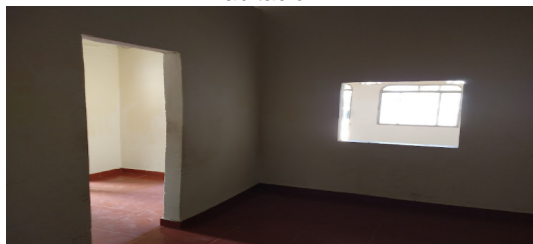
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



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 --- **Eta**

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1106779379**



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 PÚBLICOS  
DE CHAPARRAL  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2023-355-1-1114

**Nro Matrícula: 355-19868**

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 09:29:54 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 355 CHAPARRAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: CHAPARRAL VEREDA: CHAPARRAL

FECHA APERTURA: 22/07/1988 RADICACION: 1905 CON: ESCRITURA DE 24/06/1988

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 73168010201180025001

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 01-02-218-024-01

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MPIO. DE CHAPARRAL, EXT. 463 M Y LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN  
CONSTATADOSE EN LA ESC. N.1.002 DE JUNIO 24/88 DE LA NOTARIA DE CHAPARRAL.

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

01-.ADQUIRIDO EN MAYOR EXT. POR GUILLERMO REINOS, POR COMPRA QUE HIZO A ALFONSO OLAYA POR ESC. N.643 DE SEPT.  
8/81 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN NOV.6/81 AL FOLIO 355-0001864-. 02-.ADQUIRIDO POR ALFONSO OLAYA POR  
COMPRA QUE HIZO A MA. INES PE/A, DE TIQUE POR ESC. N.447 DE JUNIO 25/79 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN  
JULIO 24/79 AL FOLIO 355-0001864-. 03-.ADQUIRIDO POR MA. INES PE/A DE TIQUE, POR COMPRA A ROSA HERMINIA CRUZ  
DE MENDEZ POR ESC. N. 1.506 DE NOV. 22/77 NOTARIA DE CHAPARRAL. REGISTRADA EN ENERO 27/78 AL FOLIO DE  
MATRICULA INMOBILIARIA 355-0001864-. 04-.ADQUIRIDO POR ROSA HERMINIA CRUZ DE MENDEZ, POR COMPRA QUE HIZO A  
MARCO TULIO ALVIRA, POR ESC. N.276 DE JUNIO 27/67 NOTARIA DE CHAPARRAL, REGISTRADA EN JUNIO 28/67 LIBRO 1.  
TOMO 2. FOLIO.007-.PARTIDA.262-.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CALLE 6 1A-37 LOTE DE TERRENO Y CASA B.TULUNI

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)**

(En caso de Integración y otros)

355-1864

**ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 15/07/1988 Radicación 1988-355-6-1905**

DOC: ESCRITURA 1002 DEL: 24/06/1988 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 20.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: REINOSO GUILLERMO CC# 2277446

A: REINOSO ORTIZ FABIO X

**ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha 15/10/1997 Radicación 1997-355-6-3808**

DOC: ESCRITURA 1458 DEL: 06/10/1997 NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL VALOR ACTO: \$ 379.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: REINOSO ORTIZ FABIO

A: ORTIZ HENRY CC# 5883554 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE CHAPARRAL  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2023-355-1-1114

**Nro Matrícula: 355-19868**

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 09:29:54 am

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

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

**A: UTIMA DE MONTIEL MARIA RUTH      CC# 40355244      X**

---

**ANOTACIÓN: Nro: 3      Fecha 15/03/2000      Radicación 2000-355-6-663**  
**DOC: ESCRITURA 212      DEL: 14/03/2000      NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL      VALOR ACTO: \$ 1.000.000**  
**ESPECIFICACION:      GRAVAMEN : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: UTIMA DE MONTIEL MARIA RUTH      CC# 40355244**  
**A: CORTES GOMEZ JORGE ENRIQUE      CC# 3605157**  
**A: ORTIZ HENRY      CC# 5883554**

---

**ANOTACIÓN: Nro: 4      Fecha 20/06/2000      Radicación 2000-355-6-1412**  
**DOC: ESCRITURA 543      DEL: 20/06/2000      NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL      VALOR ACTO: \$ 1.000.000**  
**Se cancela la anotación No, 3**  
**ESPECIFICACION:      CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: CORTES GOMEZ JORGE ENRIQUE      CC# 3605157**  
**A: ORTIZ HENRY      CC# 5883554**  
**A: UTIMA DE MONTIEL MARIA UTIMA**

---

**ANOTACIÓN: Nro: 5      Fecha 14/07/2006      Radicación 2006-355-6-1927**  
**DOC: ESCRITURA 753      DEL: 10/07/2006      NOTARIA DE CHAPARRAL      VALOR ACTO: \$ 200.000**  
**ESPECIFICACION:      MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: ORTIZ HENRY      CC# 5883554**  
**DE: UTIMA DE MONTIEL MARIA RUTH      CC# 40355244**  
**A: DUSSAN DE GONZALEZ ROSA MARIA      CC# 28679893      X**

---

**ANOTACIÓN: Nro: 6      Fecha 14/07/2006      Radicación 2006-355-6-1927**  
**DOC: ESCRITURA 753      DEL: 10/07/2006      NOTARIA DE CHAPARRAL      VALOR ACTO: \$ 0**  
**ESPECIFICACION:      LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: DUSSAN DE GONZALEZ ROSA MARIA      CC# 28679893**  
**A: DUSSAN DE GONZALEZ ROSA MARIA      CC# 28679893      X**

---

**ANOTACIÓN: Nro: 7      Fecha 27/06/2012      Radicación 2012-355-6-1756**  
**DOC: ESCRITURA 516      DEL: 31/05/2012      NOTARIA DE CHAPARRAL      VALOR ACTO: \$ 0**  
**Se cancela la anotación No, 6**  
**ESPECIFICACION:      CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: DUSSAN DE GONZALEZ ROSA MARIA      CC# 28679893**  
**DE: GONZALEZ JOSE DEL CARMEN      CC# 2266756**  
**A: DUSSAN DE GONZALEZ ROSA MARIA      CC# 28679893**

---

**ANOTACIÓN: Nro: 8      Fecha 27/06/2012      Radicación 2012-355-6-1756**  
**DOC: ESCRITURA 516      DEL: 31/05/2012      NOTARIA DE CHAPARRAL      VALOR ACTO: \$ 1.500.000**  
**ESPECIFICACION:      MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: DUSSAN DE GONZALEZ ROSA MARIA      CC# 28679893**

**Nro Matrícula: 355-19868**

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 09:29:54 am

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

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

A: TORRES DE SILVA FANNY      CC# 28679168      X

ANOTACIÓN: Nro: 9      Fecha 25/08/2015      Radicación 2015-355-6-2468  
DOC: ESCRITURA 852      DEL: 28/07/2015      NOTARIA UNICA DE CHAPARRAL      VALOR ACTO: \$ 9.301.000  
ESPECIFICACION:      MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION - SIMPLE E INTESTADA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: TORRES DE SILVA FANNY      CC# 28679168  
A: SILVA TORRES ORFA DENIS      CC# 28687191      X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2013-355-3-44      Fecha: 09/10/2013

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)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 87984 impreso por: 87984  
TURNO: 2023-355-1-1114 FECHA: 30/01/2023  
NIS: D76Y3AuTLjrogi+XJARt9g++mNwLky46tKCnbbhDlvM=  
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>  
EXPEDIDO EN: CHAPARRAL

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL MAGDA PAOLA GUTIERREZ VANEGAS