



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-14139326

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EVER ORDOÑEZ PINZON	FECHA VISITA	24/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	14139326	FECHA INFORME	26/01/2023
DIRECCIÓN	CII 99 # 13A SUR 120 ACESO PEATONAL CI 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CJ RES. TERRA. APTO 203 IN 14	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	La Samaria	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA		
IDENTIFICACIÓN	93385092		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EVER ORDONEZ PINZON			
NUM. ESCRITURA	3982 Escritura De Propiedad	NOTARIA	Setenta y uno	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	Sin Información			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 73001-1-21-0027 del 20 de enero del 2021			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1553			2363.14

M. INMOB.	N°
APTO 203 IN.14	350-283306

### OBSERVACIONES GENERALES

Predio localizado al interior del conjunto Residencia Terra, al cual se accede tomando por la vía en doble calzada que conduce al Aeropuerto Perales, desvío a mano derecha por la entrada principal al proyecto Santa Cruz o Calle 100, desvío a mano derecha en la primera glorieta para tomar la calle 99 donde se observa la portería del conjunto residencial. El conjunto residencial cuenta con 640 parqueaderos comunitarios, 70 parqueaderos para visitantes y 45 parqueaderos para motos, información suministrada en visita. **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	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 140,863,720.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,863,720.00**

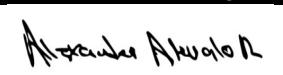
### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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	640
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.40	AREA	M2	N/A
AREA PRIVADA	M2	50.78	AVALUO	PESOS	N/A
COMUN DE USO EXCLUSIVO-BALCON	M2	1.16	CATASTRAL 2023		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.78	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.78

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CII 99 # 13A SUR 120 ACESO PEATONAL CI 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CJ RES. TERRA. APTO 203 IN 14 | La Samaria | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2451, fecha: 28/12/2021, Notaría: Quinta y ciudad: Ibagué.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Muy Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Muy Bueno	400-500	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	16
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CII 99 # 13A SUR 120 ACESO PEATONAL CI 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CJ RES. TERRA. APTO 203 IN 14

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 bloque aislado
Año de Construcción	2022

### Comentarios de estructura

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 203 IN.14	50.78	M2	\$2,774,000.00	100.00%	\$140,863,720.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$140,863,720.00</b>

Valor en letras Ciento cuarenta millones ochocientos sesenta y tres mil setecientos veinte Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$140,863,720.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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.

Se observó alta actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Limitación al dominio anotación 5 del certificado suministrado.

El conjunto residencial cuenta con 640 parqueaderos comunales, 70 parqueaderos para visitantes y 45 parqueaderos para motos. En el sector se observan múltiples proyectos en construcción y otros ya terminados, además de lotes para futuros proyectos urbanísticos. Sector con excelentes vías de acceso, se observan clínicas, parque deportivo de la ciudad, colegios públicos y privados, grandes superficies y almacenes de cadena. EN EL PRIMER PISO DE CADA TORRE SE OBSERVAN LOS MEDIDORES DE ENERGÍA, LA ARQUITECTA ENCARGADA DE MOSTRAR LOS APARTAMENTOS INFORMA QUE YA FUERON INSTALADOS PERO NO HAY MANERA DE ABRIR LOS GABINETES; ESTO LO HACE EL PERSONAL DE CELSIA CUANDO HACE LA LECTURA DE LOS MISMOS.

Escritura: 2451, Fecha escritura: 28/12/2021, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 120000, Total unidades: 640, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 16

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El apartamento está como lo entrega la constructora: sin pisos en cerámica, sin pañetes ni estucos en paredes y cielo raso, cocina sencilla, zona de ropa con lavadero prefabricado, habitación principal con posibilidades de construcción de baño privado, baño social con paredes y pisos en zona húmeda y puerta en madera, puerta de acceso y baranda en balcón metálicas y ventanas en perfil de aluminio y vidrio.

### 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Residencial Ventum	4	\$169,128,000	0.98	\$165,745,440		\$0		\$0	\$3,263,990.55	6016340000
2	Conjunto Residencial Ventum	2	\$156,600,000	1	\$156,600,000		\$0		\$0	\$3,083,891.30	6016340000
3	zona	2	\$117,000,000	1	\$117,000,000		\$0		\$0	\$2,925,000.00	3133218527
<b>Del inmueble</b>		<b>203</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	56.40	50.78	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,774,391.97
2		56.40	50.78	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,621,307.61
3	0	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,925,000.00
<b>1 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,773,566.53</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$151,847.88</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.47%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,925,414.40</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$148,552,543.45</b>
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,621,718.65</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$133,130,873.00</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$140,863,720.00</b>		

## Observaciones:

Las ofertas corresponden a proyecto Conjunto Residencial Ventum, proyecto de la misma constructora, en el mismo sector, con los mismos acabados y características del Conjunto Residencial Terra. Precio suministrado en sala de ventas para entrega en el segundo semestre del 2024. Aplican subsidios de vivienda.

## Enlaces:

1-<https://amarillo.com.co/proyecto/ventum-santa-cruz>

2-<https://fincarajz.com.co/proyecto-de-vivienda/terra/santa-rita/bague/6515948>

3-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cvma/bague/7695752>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CII 99 # 13A SUR 120 ACESO PEATONAL CI 99 NO. 13A SUR  
130 ACCESO VEHICULAR.CJ RES. TERRA. APTO 203 IN 14 |  
La Samaria | Ibagué | Tolima

### COORDENADAS (DD)

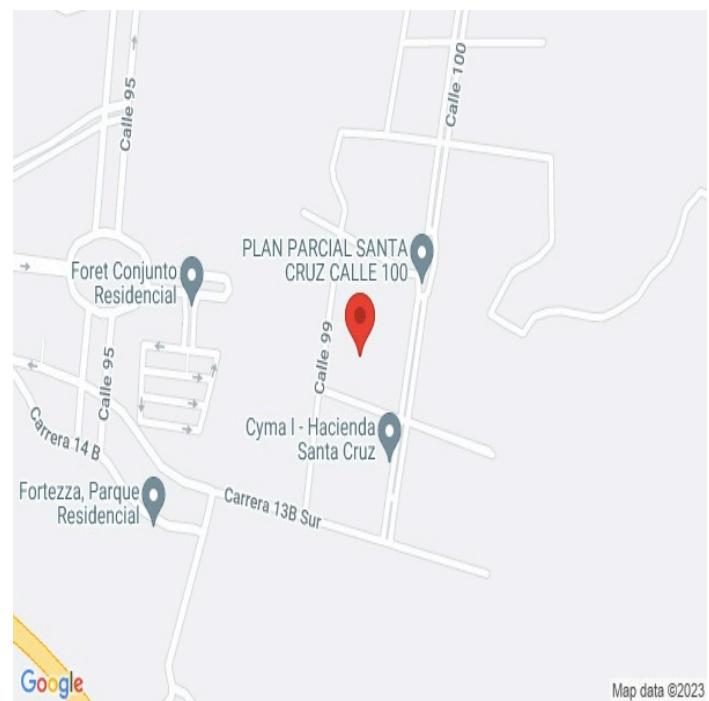
**Latitud:** 4.421216

**Longitud:** -75.1711529

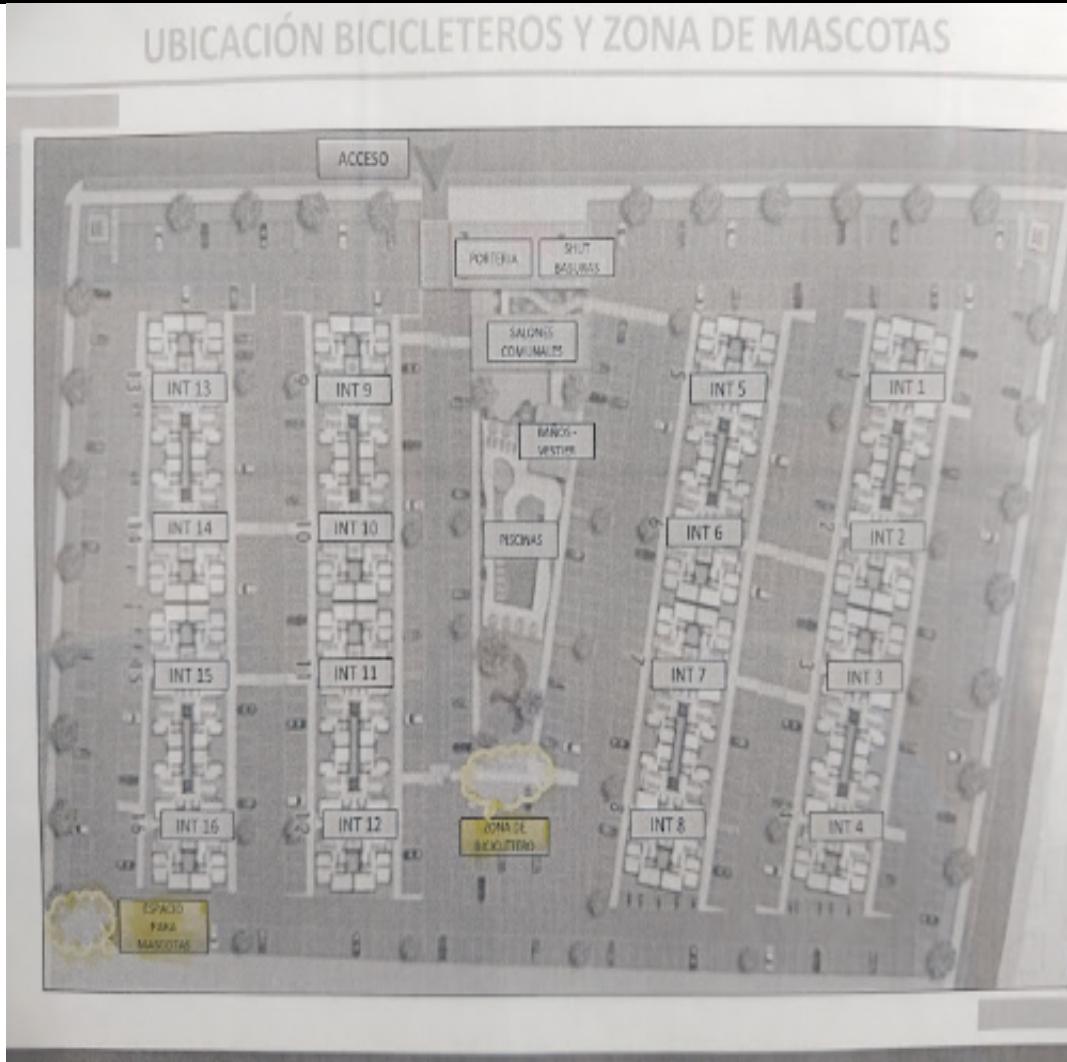
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 25' 16.3776''

**Longitud:** 75° 10' 16.1508''

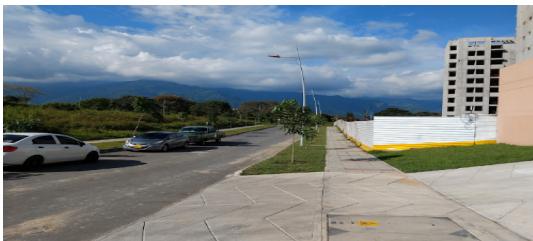


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



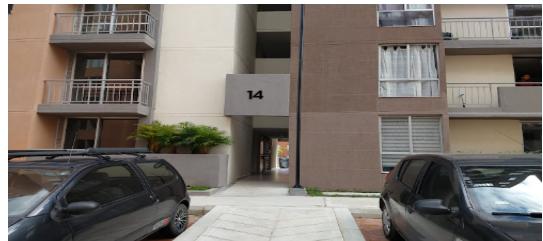
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



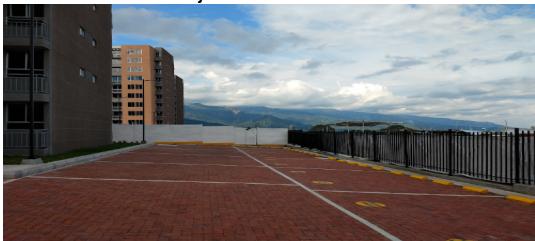
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



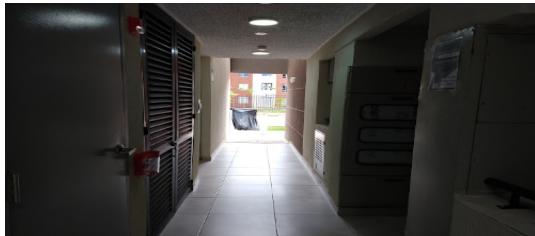
Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

**3. 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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-14139326



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 PUBLICOS DE IBAGUE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221230610569927351**

Nro Matrícula: 350-283306

Pagina 1 TURNO: 2022-350-1-146984

Impreso el 30 de Diciembre de 2022 a las 11:14:57 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-03-2022 RADICACIÓN: 2022-350-6-543 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPTION: CARIBAN UNDERCOS

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
APARTAMENTO 203 INTERIOR 14 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2451, 2021/12/28, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Artículo 8  
Parágrafo 1º de la Ley 1570 de 2012.

## AREA Y COEFFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 50 CENTIMETROS: 78

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

**COEFFICIENTE %**

## COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 548 DEL 22/4/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/5/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - 900180976-9 , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA - 900531292-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-261782 .-- 2. -ESCRITURA 2520 DEL 3/10/2019 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 7/10/2019 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INGEREDES S.A.S. , DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - NIT - 900180976-9 , DE: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S. A. S. , A: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - NIT - 900180976-9 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-261782 .-- 3. -ESCRITURA 0223 DEL 10/3/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 12/3/2014 POR COMPROVENTA DE: MD SANZ DE CANO Y CIA S.C.A. , A: INGEREDES S.A.S. , A: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-211714 .-- 4 -ESCRITURA 2467 DEL 25/10/1968 NOTARIA 2. DE IBAGUE REGISTRADA EL 30/10/1968 POR COMPROVENTA DE: GUSTAVO CAN-O RIVERA , A: SOCIEDAD CANO SANZ Y CIA. E.C.S. . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-31314 .--

ESTADÍSTICA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PEP PÚBLICA OFICINA DE ASISTENCIA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BAJA CANTIDAD

## DIRECCION DEL IN

Tipo Predio: RURAL  
1) CALLE 99 # 13A SUR 120 ACESO PEATONAL CALLE 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CONJUNTO RESIDENCIAL TERRA. APARTAMENTO

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

## MATRÍCULA A

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-07-2021 Radicación: 2021-250-6-14600

Doc: ESCRITURA 2467 DEL 21.06.2021 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 221230610569927351**

**Nro Matrícula: 350-283306**

Página 2 TURNO: 2022-350-1-146984

Impreso el 30 de Diciembre de 2022 a las 11:14:57 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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA 900531292 7

**A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT.8600007335 4**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-2022 Radicación: 2022-350-6-543**

Doc: ESCRITURA 2451 DEL 28-12-2021 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

**A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA 900531292 7**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-350-6-28681**

Doc: ESCRITURA 3982 DEL 30-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

**A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA 900531292 7**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-350-6-28681**

Doc: ESCRITURA 3982 DEL 30-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$135,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) VIS, CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DE LA ASIGNACION DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA, QUE PERFECCIONA ESTE NEGOCIO JURIDICO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.6 DEL DECRETO 1070 DE 2015

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

**DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA 900531292 7**

**A: ORDOÑEZ PINZON EVER**

**CC# 14139326 X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-350-6-28681**

Doc: ESCRITURA 3982 DEL 30-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: ORDOÑEZ PINZON EVER**

**CC# 14139326**

**A: A FAVOR SUYO, DEL CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**



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

Certificado generado con el Pin No: 221230610569927351

Nro Matrícula: 350-283306

Pagina 3 TURNO: 2022-350-1-146984

Impreso el 30 de Diciembre de 2022 a las 11:14:57 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-350-6-28681**

Doc: ESCRITURA 3982 DEL 30-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$3,050,092

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE  
DE CUANTIA ESCRITURA 2467 DEL 21/6/2021 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT.860007335 4

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI  
TERRA 900531292 7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-350-1-146984 FECHA: 30-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GERMAN CAMILO CORTES MURILLO