



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80151733

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CARLOS ALBERTO LEON GIRALDO
NIT / C.C CLIENTE	80151733
DIRECCIÓN	LOTE CASA 11 MZ 3 URB LA ESPERANZA
SECTOR	Rural Estrato 2
BARRIO	URB LA ESPERANZA
CIUDAD	Melgar
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
IDENTIFICACIÓN	79411838

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/02/2024
FECHA INFORME	29/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	rojas Luis Fernando y otra			
NUM.	2412 EscrituraDe	NOTARIA	PRIMERA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		DEIBAGUE	17/11/2021
CIUDAD	Ibagué		DEPTO	Tolima
ESCRITURA				
CEDULA	734490102000002140011000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/INF.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	casa medianera			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
366-27597	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Se localiza en la urbanización la esperanza ubicada sobre la salida que de MELGAR CONDUCE A ICONONSO TOLIMA CASAS DE INTERÉS SOCIAL CONTINUAS.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Normal	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Normal	Regular
Carpintería	Sin acabado	No hay

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 120,050,002

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,050,002

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La dirección tanto en certificado, visita y catastro registra: Mz 3 casa 11

NOMBRES Y FIRMAS

  
OSCAR MAURICIO QUINTERO  
ARISTIZABAL  
Perito Actuante  
C.C: 79411838  
RAA: AVAL-79411838

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	MIXTO
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO TIPO 1-2
Uso Prohibido Según Norma	INSTITUCIONAL

Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	MEDIA
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	78.00	Frente	6.00
Forma	RECTANGULAR	Fondo	13.00
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 001 DE 17 DE FEBRERO DE 2016
Antejardín	NO
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	TRES PISOS
Aislamiento posterior	SI
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	210
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78.00
AREA CONSTRUIDA	M2	56

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78.00
AREA CONSTRUIDA	M2	78.00
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 58.676.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE LOT	M2	78.00
AREA CONSTRUIDA	M2	78.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE LOTE	M2	78.00
ARTEA CONSTRUIDA	M2	56

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	400-500
Escolar	No hay	mas de 500
Asistencial	No hay	mas de 500
Estacionamientos	No hay	300-400
Áreas verdes	No hay	300-400
Zonas recreativas	Regular	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Regular
Sardineles	SI	Regular
Vías Pavimentadas	SI	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: SI      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	98%
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE CASA 11 MZ 3 URB LA ESPERANZA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1995

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE MEDIANERO	78.00	M2	\$749,359.00	48.69%	\$58,450,002.00
Area Construida	PRIMER PISO	56	M2	\$1,100,000.00	51.31%	\$61,600,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$120,050,002</b>

Valor en letras

Ciento veinte millones cincuenta mil dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$120,050,002**

## OFERTA Y DEMANDA

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

15

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** Se localiza en la urbanización la esperanza ubicada sobre la salida que de MELGAR CONDUCE A ICONONSO TOLIMA CASAS DE INTERÉS SOCIAL CONTINUAS.**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Ventilación: Regular**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

## 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. 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA MEDIANERA UN PISO LA ESPERANZA	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3107891625	78.00	78.00	\$950,000	\$74,100,000
2	CASA LA ESPERANZA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3007174155	78.00	60.00	\$1,350,000	\$81,000,000
3	CASA ESQUINERA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3142336620	78.00	78.00	\$1,100,000	\$85,800,000
4	CASA MEDIANERA	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3196090638	78.00	78.00	\$1,100,000	\$85,800,000
Del inmueble						78.00	56		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,900,000	\$755,128	1.0	1.0	1.00	\$755,128
2	\$61,500,000	\$788,462	1	1.0	1.00	\$788,462
3	\$56,700,000	\$726,923	1.0	1.0	1.00	\$726,923
4	\$56,700,000	\$726,923	1.0	1.0	1.00	\$726,923
					PROMEDIO	\$749,358.97
					DESV. STANDAR	\$29,263.36
					COEF. VARIACION	3.91%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$749,359.00	AREA	78.00	TOTAL	\$58,450,002.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$832,302.00	AREA	56	TOTAL	\$46,608,912.00
VALOR TOTAL	\$105,058,914.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	78.00
Area construida vendible	78.00
Valor M2 construido	\$1,765,217
Valor reposición M2	\$137,686,926
Valor reposición presupuesto M2	\$1,765,217
Fuente	CONSTRUDATA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,765,217
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	70
VetusTez	29
Edad en % de vida útil	41.43 %
Fito y corvin %	52.51 %
Valor reposición depreciado	\$838,302
Valor adoptado depreciado	\$838,302
Valor total	\$65,387,556





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno





## FOTOS General

Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua





## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1

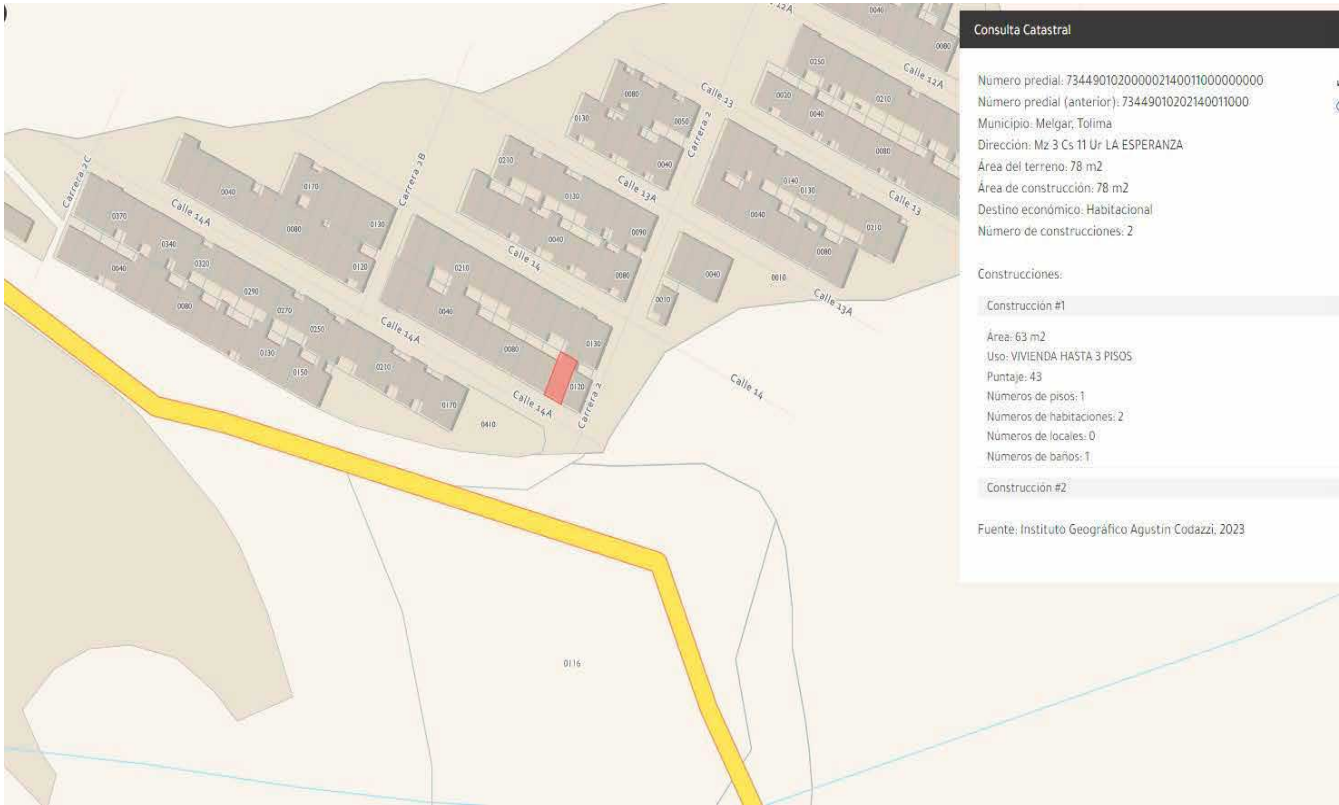


PARADERO Busetas FRENTE A INMUEBLE



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta catastral



## 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**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-80151733



PIN de Validación: a9a30a9a



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL 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  
29 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
07 Abr 2021

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  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a9a30a9a



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### **Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 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  
**22 Abr 2021**

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  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a9a30a9a



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



## 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  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.





PIN de Validación: a9a30a9a



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



Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- 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 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO-17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz -Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 18 NO9-96  
Teléfono: 3164367887  
Correo Electrónico: [ell.trebol@gmail.com](mailto:ell.trebol@gmail.com)

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

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial  
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79411838

El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a9a30a9a



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



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a9a30a9a**

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-80151733 M.I.: 366-27597

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MELGAR  
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 366-27597

Pagina 1

Impreso el 20 de Febrero de 2024 a las 10:57:36 a.m  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 366 MELGAR DEPTO:TOLIMA MUNICIPIO:MELGAR VEREDA:CUALAMANA  
FECHA APERTURA: 25-08-1995 RADICACION: 2945 CON: ESCRITURA DE: 25-08-1995  
CODIGO CATASTRAL: 734490102000002140011000000000 COD. CATASTRAL ANT.: 73449010202140011000  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

EXT.78.00 M2., LINDEROS SEGUN ESCRITURA #1026 DE 25-08-95, DE LA NOTARIA DE MELGAR.

**COMPLEMENTACION:**

"LOTE N.11 MANZANA 3", FORMA PARTE DE "EL ALTILLO", ADQUIRIDO ASI:-01.- REGISTRO DE 28-07-95, RESOLUCION 109 DE 07-07-95, PLANEACION MELGAR, AUTORIZA A LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA ESPERANZA, LOTE 168 PARA VIVIENDA COMUNITARIA.-02.- REGISTRO DE 25-11-94, ESCRITURA #1930 DE 18-11-94, NOTARIA 5 IBAGUE, COMPRAVENTA DE RODRIGUEZ DE DIAZ ANA BELEN A JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA ESPERANZA MELGAR, \$30.000.000.-03.-REGISTRO DE 28-09-94, ESCRITURA 2280 DE 16-08-94, NOTARIA 40 BOGOTA, COMPRAVENTA DE SERNA HINESTROSA JOSE RAMON, SERNA ISAZA MARIO JOSE A RODRIGUEZ DE DIAZ ANA BELEN, \$30.000.000.-"EL ALTILLO",DESMEMBRADO DE LA FINCA "CAMPO HERMOSO", ADQUIRIDO ASI:-04.-REGISTRO DE 07-05-76, SENTENCIA DE 08-09-75, SUCESION DE SERNA HINESTROSA GUILLERMO, SEGUIDA EN EL JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, A SERNA HINESTROSA JOSE RAMON, \$14.750.-05.-REGISTRO DE 09-06-67, ESCRITURA 1837 DE 11-04-67, NOTARIA 6 BOGOTA, COMPRAVENTA DERECHOS PROINDIVISO DE LA OTRA MITAD DE SERNA HINESTROSA RAMON A SERNA ISAZA MARIO JOSE.-06.-REGISTRO DE 15-09-58, ESCRITURA 2136 DE 10-07-58, NOTARIA 6 BOGOTA, COMPRAVENTA DERECHOS PROINDIVISO DE LA MITAD DE SERNA HINESTROSA RAMON A SERNA HINESTROSA GUILLERMO, \$4.750.-07.-REGISTRO DE 10-06-58, ACTA DE REMATE DE 27-03-58, JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, REMATE DE GAMBOA LEONOR CONTRA CALDERON DE GOMEZ ANA BERTILDA, GOMEZ JOAQUIN A SERNA HINESTROSA JOSE RAMON, \$9.500.

**DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL**

1) LOTE "CASA 11 MANZANA 3" URB. LA ESPERANZA

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

**ANOTACION: Nro 1 Fecha: 25-08-1995 Radicacion: 2945**

Doc: ESCRITURA 1026 del: 25-08-1995 NOTARIA de MELGAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 DIVISION 168 LOTES

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

**A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA ESPERANZA**

**ANOTACION: Nro 2 Fecha: 15-11-1996 Radicacion: 4104**

Doc: ESCRITURA 1837 del: 25-10-1996 NOTARIA5 de IBAGUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 210 CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA ESPERANZA**

X

**A: BANCO POPULAR**

**ANOTACION: Nro 3 Fecha: 13-12-1996 Radicacion: 4417**

Doc: ESCRITURA 2210 del: 11-12-1996 NOTARIA5 de IBAGUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 999 MODIFICACION Y ADECUACION DE HIPOTECA

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

**DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA ESPERANZA**

**A: BANCO POPULAR**

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MELGAR  
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 366-27597**

Pagina 2

Impreso el 20 de Febrero de 2024 a las 10:57:36 a.m  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

**ANOTACION: Nro 4** Fecha: 28-08-1997 Radicacion: 2922  
Doc: ESCRITURA 721 del: 22-07-1997 NOTARIA de FLANDES VALOR ACTO: \$ 15,170,000.00  
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA "JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA"  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA ESPERANZA  
A: LEON VASQUEZ JOSE MANUEL X

**ANOTACION: Nro 5** Fecha: 28-08-1997 Radicacion: 2922  
Doc: ESCRITURA 721 del: 22-07-1997 NOTARIA de FLANDES VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: LEON VASQUEZ JOSE MANUEL X  
A: BANCO POPULAR

**ANOTACION: Nro 6** Fecha: 28-08-1997 Radicacion: 2922  
Doc: ESCRITURA 721 del: 22-07-1997 NOTARIA de FLANDES VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: LEON VASQUEZ JOSE MANUEL X  
A: SUS HIJOS

**ANOTACION: Nro 7** Fecha: 16-04-1998 Radicacion: 1195  
Doc: ESCRITURA 470 del: 14-04-1998 NOTARIA de FLANDES VALOR ACTO: \$  
Se cancela la anotacion No. 2.  
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: BANCO POPULAR  
A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA ESPERANZA

**ANOTACION: Nro 8** Fecha: 05-06-2014 Radicacion: 2014-1958  
Doc: ESCRITURA 655 del: 20-05-2014 NOTARIA UNICA de MELGAR VALOR ACTO: \$ 10,000,000.00  
Se cancela la anotacion No. 5.  
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA IMP. REG. 734160507 POR \$82.100 MCTE.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: BANCO POPULAR S.A. 8600077389  
A: LEON VASQUEZ JOSE MANUEL 11295205 X

**ANOTACION: Nro 9** Fecha: 29-10-2018 Radicacion: 2018-5004  
Doc: ESCRITURA 0467 del: 27-03-2018 NOTARIA UNICA de MELGAR VALOR ACTO: \$  
Se cancela la anotacion No. 6.  
ESPECIFICACION: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA IMP REG.7382102101 POR \$105.000 MCT. Y SANCION POR \$32.200 MCT. (CANCELACIONES)  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: LEON VASQUEZ JOSE MANUEL 11295205  
A: FAVOR SUYO, Y A FAVOR DE SUS HIJOS ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 10** Fecha: 29-10-2018 Radicacion: 2018-5004





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MELGAR  
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 366-27597**

Pagina 3

Impreso el 20 de Febrero de 2024 a las 10:57:36 a.m

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

Doc: ESCRITURA 0467 del: 27-03-2018 NOTARIA UNICA de MELGAR VALOR ACTO: \$ 17,000,000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA IMP REG.7382102101 POR \$170.000 MCT. Y SANCION POR \$ 32.200 MCT. (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: LEON VASQUEZ JOSE MANUEL 11295205

A: LOPEZ BEDOYA JAIRO HUMBERTO 6027956 X

**ANOTACION: Nro 11 Fecha: 20-02-2019 Radicacion: 2019-737**

Doc: ESCRITURA 255 del: 14-02-2019 NOTARIA PRIMERA de IBAGUE VALOR ACTO: \$ 18,000,000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA IMP REG.739138227 POR \$180.000 MCT. (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: LOPEZ BEDOYA JAIRO HUMBERTO 6027956

A: COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA CINM SAS 9011892970 X

**ANOTACION: Nro 12 Fecha: 20-02-2019 Radicacion: 2019-737**

Doc: ESCRITURA 255 del: 14-02-2019 NOTARIA PRIMERA de IBAGUE VALOR ACTO: \$ 18,000,000.00

ESPECIFICACION: 0329 PACTO DE RETROVENTA IMP REG.739138227 POR \$18.000 MCT. (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: LOPEZ BEDOYA JAIRO HUMBERTO 6027956

A: COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA CINM SAS 9011892970 X

**ANOTACION: Nro 13 Fecha: 25-11-2021 Radicacion: 2021-6133**

Doc: ESCRITURA 2412 del: 17-11-2021 NOTARIA PRIMERA de IBAGUE VALOR ACTO: \$ 18,000,000.00

Se cancela la anotacion No. 12,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PACTO DE RETROVENTA POR ESCRITURA NO.255 DEL 14-02-2019 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE, IMP. REG. 731138534 POR \$121.000 MCTE

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

DE: LOPEZ BEDOYA JAIRO HUMBERTO 6027956

A: COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA CINM SAS 9011892970 X

**ANOTACION: Nro 14 Fecha: 25-11-2021 Radicacion: 2021-6133**

Doc: ESCRITURA 2412 del: 17-11-2021 NOTARIA PRIMERA de IBAGUE VALOR ACTO: \$ 53,000,000.00

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA, IMP. REG. 731138534 POR \$560.000 MCTE (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA CINM SAS 9011892970

A: ROJAS LUIS FERNANDO 11304356 X

A: ROJAS LEON-LUISA FERNANDA 1032460965 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

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

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2010-251 fecha 20-12-2010

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)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2014-1 fecha 26-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MELGAR  
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Nro Matricula: 366-27597**

Pagina 4

Impreso el 20 de Febrero de 2024 a las 10:57:36 a.m

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

(SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO  
IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 9 Nro correccion: 1 Radicacion: C2019-19 fecha 21-02-2019

LO CORREGIDO VALE ESCRITURA #"0467" ART.59 LEY 1579 DE 2012

Anotacion Nro: 10 Nro correccion: 1 Radicacion: C2019-19 fecha 21-02-2019

LO CORREGIDO VALE ESCRITURA #"0467" ART.59 LEY 1579 DE 2012.

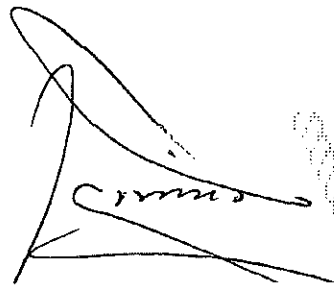
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

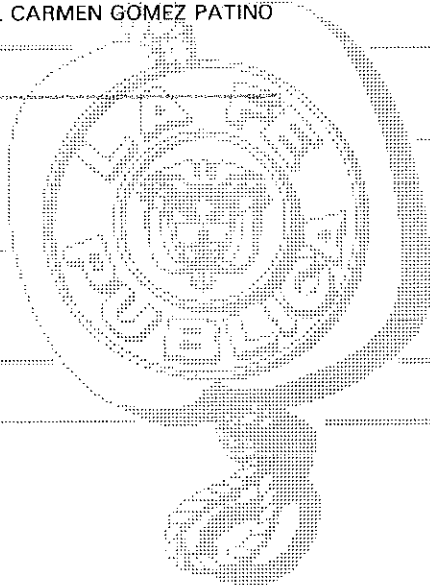
USUARIO: CAJERO4 Impreso por:CAJERO4

**TURNO: 2024-3843**

**FECHA: 20-02-2024**



La Registradora : MARIA DEL CARMEN GÓMEZ PATINO



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**

**LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA**