



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1111194654

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAIRO ANDRES ZABALA GARCIA
NIT / C.C CLIENTE	1111194654
DIRECCIÓN	URBANIZACION VILLA VICENTINA CASA LOTE 2
SECTOR	Urbano      Estrato 2
BARRIO	VILLA VICENTINA
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/11/2024
FECHA INFORME	28/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	32 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LOZANO REINA NOE			
NUM. ESCRITURA	229 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	TERCERA	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	7300101090000204002100000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
350-89386	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: URBANIZACIÓN VILLA VICENTINA CASA LOTE 2  
 Al inmueble se llega así: carrera 3, calle 96, carrera 2b.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## 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	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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 116,072,380

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,072,380

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 003 patrimonio de familia, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. La nomenclatura física no coincide con la nomenclatura que registra en documentos, se solicita certificado de nomenclatura.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA

Perito Actuario

C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2024-11-28 13:04:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda unifamiliar y bifamiliar de uno (1) y dos (2) pisos, pudiendo adicionar el altillo. Y conjuntos de vivienda.
Uso Compatible Según Norma	Comercio escala vecinal.
Uso Condicionado Según Norma	Servicio y comercio personales, industrial basico.
Uso Prohibido Según Norma	Servicio y comercio personale urbano y regional, servicio y comercio mantenimientos sectorial urbano y regional, comercio especial urbano regional, comercio pesado urbano, regional, sectorial, institu
Amenaza Riesgo Inundacion	RIESGO NULO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	EN ZONA BAJA POR REMOCIÓN EN MASA.
Suelos De Proteccion	NO APLICA.
Patrimonio	NO APLICA.

Área Lote	68.568	Frente	5.714
Forma	RECTANGULAR	Fondo	12
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	68.568
NORMAS DE USO DE SUELO			
<b>Decreto / Acuerdo</b>		EL DECRETO 1000- 0823 DE 2014 PARA LA CIUDAD DE IBAGUÉ.	
<b>Antejardín</b>		EMPAPE CON PREDIOS VECINOS	
<b>Uso principal</b>		Vivienda unifamiliar y bifamiliar de uno (1) y dos (2) pisos, pudiendo adicionar el altillo. Y conjuntos de vivienda.	
<b>Altura permitida pisos</b>		2.5 PISOS	
<b>Aislamiento posterior</b>		6.25 M2	
<b>Indice de ocupación</b>		87.5	
<b>Indice de construcción:</b>		0	
<b>No. De Unidades:</b>		1	

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.568

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68
AREA CONSTRUIDA	M2	68
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	48.244.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68
AREA CONSTRUIDA	M2	68

ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.568
AREA CONSTRUIDA	M2	61.75

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	mas de 500
Areas verdes	100-200
Zonas recreativas	0-100

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

Ruido:	
NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	68
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	URBANIZACION VILLA VICENTINA CASA LOTE 2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1992

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad.  
 La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		68.568	M2	\$792,241.00	46.80%	\$54,322,380.89
Area Construida		61.75	M2	\$1,000,000.00	53.20%	\$61,750,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$116,072,380</b>

Valor en letras Ciento diecisésis millones setenta y dos mil trescientos ochenta Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$116,072,380</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 003 patrimonio de familia, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El bien inmueble no tiene garaje, está ubicado sobre vía peatonal.

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baño enchapado con división en acrílico, cocina integral con mueble inferior y superior con mesón en mármol, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquida en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 68 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 61.75m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 6.25 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 6.250.000. PARA UN TOTAL DE 122.322.380 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

**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.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MZ 27 CS 1 URBANIZACIÓN TOPACIO IBAGUÉ	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	3213371331	90	180	\$950,000	\$171,000,000
2	MZ 27 CS 1 URBANIZACIÓN TOPACIO IBAGUÉ	\$300,000,000	0.97	\$291,000,000	3132394104	79	225	\$1,000,000	\$225,000,000
3	URBANIZACIÓN TOPACIO IBAGUÉ	\$300,000,000	0.97	\$291,000,000	3203052255	79	232	\$1,000,000	\$232,000,000
<b>Del inmueble</b>				<b>68.568</b>	<b>61.75</b>				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$71,500,000	\$794,444	1.0	1.0	1.00	\$794,444
2	\$66,000,000	\$835,443	1.0	1.0	1.00	\$835,443
3	\$59,000,000	\$746,835	1.0	1.0	1.00	\$746,835
			<b>PROMEDIO</b>		\$792,240.98	
			<b>DESV. STANDAR</b>		\$44,344.88	
			<b>COEF. VARIACION</b>		5.60%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$792,241.00	AREA	68.568	TOTAL	\$54,322,380.89
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	61.75	TOTAL	\$61,750,000.00
VALOR TOTAL		\$116,072,380.89				

Observaciones:

Enlaces:

**DIRECCIÓN:**

URBANIZACION VILLA VICENTINA CASA LOTE 2 | VILLA  
VICENTINA | Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

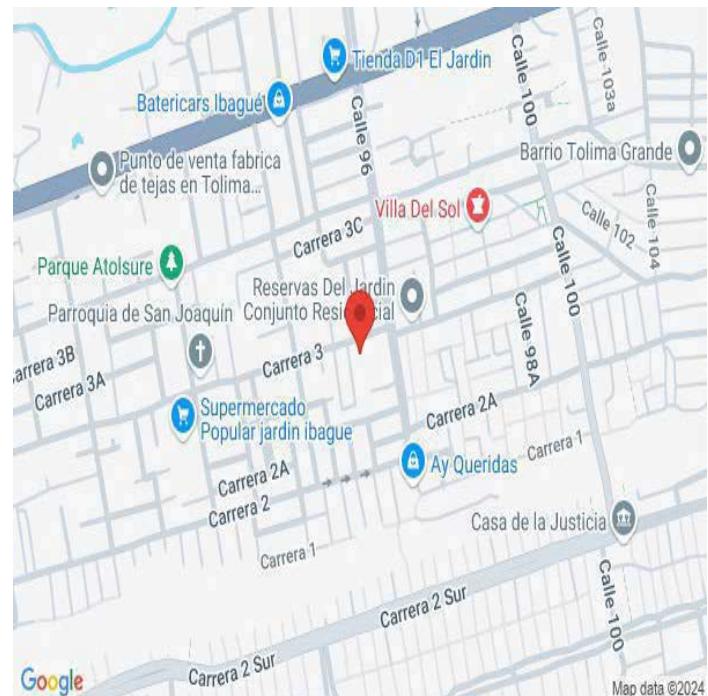
**Latitud:** 4.438684

**Longitud:** -75.177349

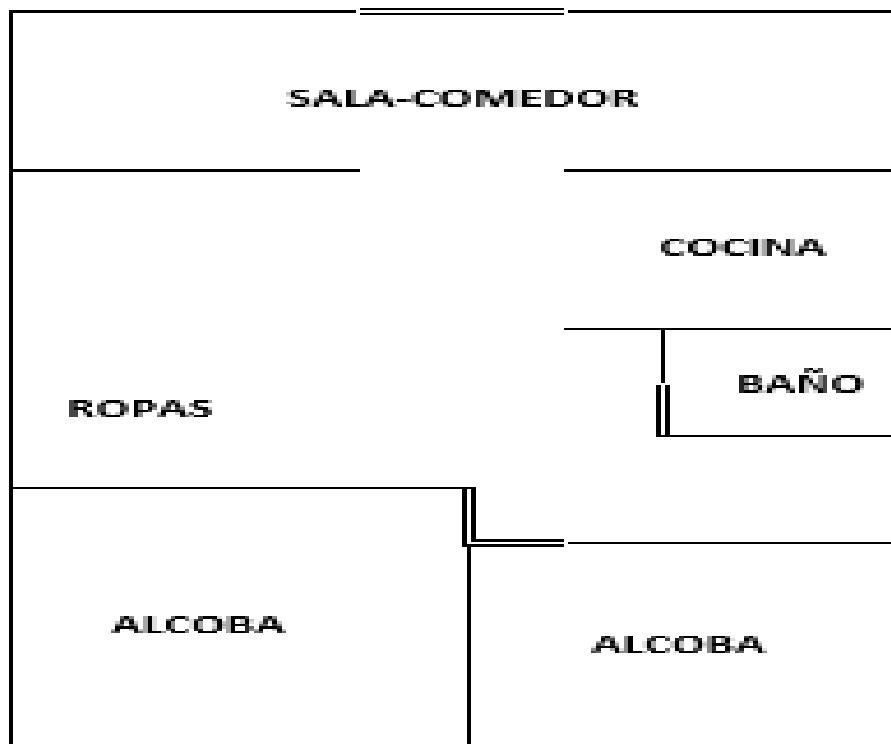
**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 26' 19.2624''

**Longitud:** 75° 10' 38.4564''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**LR CAJA - 1111194654**  
**1ER PISO**

**VIA DE ACCESO**

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Areas o Documentos

y la posesión plenos que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **CASA LOTE NUMERO DOS, UBICADA EN LA URBANIZACION VILLA VICENTINA, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA Y SEGÚN PAZ Y SALVO MUNICIPAL MZ N CS 2 C 79D 26 51**, tiene un área superficiaria de sesenta y ocho metros cuadrados con quinientos sesenta y ocho decímetros cuadrados (68.568 M<sup>2</sup>), determinado por los siguientes linderos especiales: por el NORTE, en extensión de doce metros (12.00 mts), con el lote numero uno (1) del programa Villa Vicentina; por el SUR, en extensión de doce metros (12.00 mts) con el lote número tres (3) del programa Villa Vicentina; por el ORIENTE, en extensión de cinco metros setecientos catorce milímetros (5.714 mts), con zona verde vía peatonal que es su frente y por el OCCIDENTE, en extensión de cinco metros setecientos catorce milímetros (5.714 mts), con propiedad particular. La casa de habitación consta de sala, un comedor, una cocina, dos cuartos o dormitorios, una unidad con ducha, un área de lavado de ropa con su tanque o alberca, área de ropa con su respectivo intraluz. Posee carpintería metálica constante de tres puertas una para ingresar el inmueble y las otras dos pertenecientes a los dormitorios posteriores, cuatro

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411058555103387111**

**Nro Matrícula: 350-89386**

Página 1 TURNO: 2024-350-1-132959

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:55:23 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 04-11-1992 RADICACIÓN: 1992-15353 CON: ESCRITURA DE: 30-10-1992

CODIGO CATASTRAL: 7300101090000204002100000000 COD CATASTRAL ANT: 73001010902040021000

NUPRE: BZS0009TKDD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

VER ESCRITURA 2578 DEL 21 10 92 NOTARIA 3.IBAGUE.....ÁREA 68.568M<sup>2</sup>

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 68568 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS: 0

ESTE DOCUMENTO ES UN CERTIFICADO DE TRADICIÓN INMOBILIARIA

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 sufren 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 él 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-1111194654**

**TRAZABILIDAD DE FIRMAS**

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1111194654
	<b>Hash documento:</b>	b147af88f5
	<b>Fecha creación:</b>	2024-11-28 11:52:39

**Firmas | Gestionado en Aval sign****Firmas: 1**

Perito actuante:  <b>JUAN CAMILO HUERGO CUENCA</b> Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 463907	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: <a href="mailto:avaluosrosalestolima@gmail.com">avaluosrosalestolima@gmail.com</a> Celular: 3182302229 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.52.136.28   2024-11-28 13:04:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

**Política de tratamiento de datos:** <https://avalsign.com/politica>



PIN de Validación: b22c0abe



<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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: b147af8f5

#### 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  
25 Oct 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  
25 Oct 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  
25 Oct 2021

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b22c0abe

## 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  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**25 Oct 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  
**25 Oct 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  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b22c0abe

## 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  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**25 Oct 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  
**25 Oct 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: b22c0abe



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



Fecha de inscripción  
**25 Oct 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  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA 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.

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: b22c0abe



### PIN DE VALIDACIÓN

**b22c0abe**

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 Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1111194654 M.I.: 350-89386





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411058555103387111**

**Nro Matrícula: 350-89386**

Página 2 TURNO: 2024-350-1-132959

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:55:23 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 3338 DEL 29-12-1992 IBAGUE NOTARIA 3.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION

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

DE: SOCIEDAD SANA VICENTE DE PAUL

A: GOMEZ QUESADA ETELVINA

CC# 65496360

A: QUESADA MARIA EMILSE

CC# 65497146

**ANOTACION:** Nro 003 Fecha: 04-05-1994 Radicación: 8775

Doc: ESCRITURA 1408 DEL 28-04-1994 IBAGUE NOTARIA 3.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 ACLARA ESC.N.3338. RESPECTO A LA CONSTITUCION DEL PATRIMONIO DE FLIA. Y DECLARAN VIGENTES LAS DEMAS CLAUSULAS.

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

DE: GOMEZ QUESADA ETELVINA

CC# 65496360

DE: QUESADA MARIA EMILSE

CC# 65497146

A: GOMEZ QUESADA ETELVINA

CC# 65496360

A: QUESADA MARIA EMILSE

CC# 65497146

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 29-08-2011 Radicación: 2011-350-6-17267

Doc: OFICIO 2398 DEL 18-08-2011 JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO Y VENTA DE COSA COMUN

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

DE: QUESADA MARIA EMILSE

CC# 65497146

A: GOMEZ QUESADA ETELVINA

CC# 65496360

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 11-08-2016 Radicación: 2016-350-6-15095

Doc: SENTENCIA SN DEL 07-04-2016 JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL ESCRITURA PUBLICA 3338 DEL 29 12 1992 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE EN CUANTO AL ACTO DE CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

DE: GOMEZ QUESADA ETELVINA

CC# 65496360

DE: QUESADA MARIA EMILSE

CC# 65497146

A: GOMEZ QUESADA ETELVINA

CC# 65496360

A: QUESADA MARIA EMILSE

CC# 65497146

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 28-06-2018 Radicación: 2018-350-6-12758



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411058555103387111**

**Nro Matrícula: 350-89386**

Página 3 TURNO: 2024-350-1-132959

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:55:23 PM

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

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

Doc: SENTENCIA SIN DEL 18-04-2018 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: GOMEZ QUESADA ETELVINA CC# 65496360

DE: QUESADA MARIA EMILSE CC# 65497146

A: CASTRO DE ALVAREZ GLORIA INES CC# 38233983 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-10-2018 Radicación: 2018-350-6-20779

Doc: OFICIO 1523 DEL 21-05-2018 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL DE DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO Y VENTA DE COSA COMUN

COMUNICADA MEDIANTE OFICIO 2398 DEL 18 8 2011 OFICINA DE ORIGEN JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE RAD: 73001 40 03 007

2002 00481 00

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

DE: QUESADA MARIA EMILSE CC# 65497146

A: GOMEZ QUESADA ETELVINA CC# 65496360

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-03-2019 Radicación: 2019-350-6-6016

Doc: ESCRITURA 229 DEL 12-02-2019 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$85,662,141.35

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CASTRO DE ALVAREZ GLORIA INES CC# 38233983

A: LOZANO REINA NOE CC# 80140197 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 29-03-2019 Radicación: 2019-350-6-6016

Doc: ESCRITURA 229 DEL 12-02-2019 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" ADQUIRIDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA SERA RESTITUIBLE EL SUBSIDIO SI TRANSFIERE EL BIEN ANTES DE 2 AÑOS.

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: LOZANO REINA NOE CC# 80140197

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 29-03-2019 Radicación: 2019-350-6-6016

Doc: ESCRITURA 229 DEL 12-02-2019 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411058555103387111**

**Nro Matrícula: 350-89386**

Página 5 TURNO: 2024-350-1-132959

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:55:23 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-132959

FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP

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