



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 8 MZ 3 SUPERMANZANA 13		
Barrio	NUEVA CASTILLA		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	CARDENAS RODRIGUEZ IRLAM NUIP		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JAIDER VERGARA HURTADO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CARDENAS RODRIGUEZ IRLAM NUIP** ubicado en la UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 8 MZ 3 SUPERMANZANA 13 NUEVA CASTILLA, de la ciudad de Ibagué.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$127,950,200.00 pesos m/cte (Ciento veintisiete millones novecientos cincuenta mil doscientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL


Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		50	M2	\$731,500.00	28.59%	\$36,575,000.00
Area Construida	PISO 1	41.16	M2	\$1,300,000.00	41.82%	\$53,508,000.00
Area de Terreno	PISO 2	41.16	M2	\$920,000.00	29.60%	\$37,867,200.00
TOTALES					100%	\$127,950,200

Valor en letras
Ciento veintisiete millones novecientos cincuenta mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

Juan Camilo H.

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
RAANro: AVAL-1075278606 C.C: 1075278606
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-16 23:08:00


Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,559,004	1,554,303	Valor del avalúo en UVR	127,950,200.00
Proporcional	36,580,962	127,950,200	Valor asegurable	127,950,200
% valor proporcional	28.59	71.41	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se solicita certificado de nomenclatura, una vez se revise, se informa si sería necesario instalar nueva placa de nomenclatura y nueva visita.			
Observación	Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. 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: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, en el primer piso paredes estucadas y pintadas, baño social pintado sin división, cocina sencilla sin muebles, no cuenta con equipos especiales y segundo piso en obra gris.			

Código	LRCAJA-11104 52509-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JAIDER VERGARA HURTADO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110452509	Teléfono	3504886027
Email	vergarajaid880@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARDENAS RODRIGUEZ IRLAM NUIP				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1116210431	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 8 MZ 3 SUPERMANZANA 13				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	NUEVA CASTILLA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>En el momento de la visita se evidenció que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado.</p> <p>Se accede a la casa por vía peatonal de la urbanización, de occidente a oriente encontramos el inmueble a mano derecha.</p> <p>En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	50	
AREA CONSTRUIDA			M2		
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	50	
AREA CONSTRUIDA			M2	103	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	32.280.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
PISO 1			M2	50	
AREA DE TERRENO			M2	50	
PISO 2			M2	53	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			87.5	4375	
Indice construcción			87.5	4375	
Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	5		
Fondo	10	Relación frente fondo	50		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda, desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad, aprovechando la incorporación al área urbana de dicha zona,				

	que permite edificaciones de altura.
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.

Acuerdo Decreto	EL DECRETO 1000- 0823 DE 2014 PARA LA CIUDAD DE IBAGUÉ.
Area Del Lote	50
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	RESIDENCIAL SECUNDARIO
Uso Principal Norma	Vivienda, servicio y comercio basico, servicio y mantenimientos básicos, comercio espacial básico y sectorial, institucional básico.
Uso Compatible Norma	Servicio y comercio personales, industrial basico.
Uso Condicionado Norma	Textiles al detal: Almacenes de ropa, telas, Artculos para el hogar: Almacenes de muebles, electrodomsticos, Artculos de cuero: Almacenes de zapatos, carteras y similares, Artículos fonogrficos: Alma
Uso Prohibido Norma	Servicio y comercio personales urbano y regional, servicio y comercio mantenimientos sectorial urbano y regional, comercio especial urbano regional, comercio pesado urbano, regional, sectorial, instit
Tratamiento	CONSOLIDACION POR IMPLEMENTACION
Indice DeOcupacion	87.5
Indice DeContruccion	87.5
Antejardin	EMPATE CON PREDIOS VECINOS
AislamientoPosterior	6.25 M2
Aislamiento Lateral	No Aplica.
Altura Permitida	2.5 PISOS
Densidad	No Aplica.
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	EN ZONA BAJA POR REMOCIÓN EN MASA.
Suelos De Proteccion	NO APLICA.
Patrimonio	NO APLICA.

Observaciones Reglamentación urbanística:

El área de terreno descrita en el presente informe corresponde a la consignada en la escritura pública no. 2486 de la notaría sexta del círculo de ibague con fecha del 06 de octubre del año 2023 y posteriormente corroborada en el certificado de tradición y libertad aportado no. 350-190153 del 08 de noviembre de 2024, es decir de 50.00 m2.

El predio avaluado hace parte de la urbanización nueva castilla, en una zona que pertenece al tratamiento de consolidación por implementación, en zona residencial secundaria, comuna 8, en zona baja por remoción en masa, sobre vía (andenes), sector normativo no. 5 consolidación por implementación.

Inmueble cuenta con un solo folio de matrícula, pero con la subdivisión de dos unidades residenciales, cuenta con servicios compartidos de agua, energía y gas en el momento de la visita se observó un contador de agua, energía y gas y cuentan con sus accesos independientes.

Indices Norma

TITULO 3

Tratamiento de consolidación

Artículo 161. Áreas y frentes mínimos de lotes en tratamiento de consolidación

Vivienda	Frente mínimo metros (m)	Área mínima metros (m ²)
Unifamiliar	5	60
Bifamiliar	6	84
Trifamiliar	7	105
Multifamiliar	8	144

Artículo 162. Edificabilidad en el tratamiento de consolidación*1. Urbanización abierta y/o loteo individual:*

Tipo de vivienda	Índice de ocupación (I.O.)	Altura máxima (pisos)	Iluminación y ventilación			
			Pacios		Pacios adicionales	
			Área mín (m ²)	Lado mín (m)	Área mín (m ²)	Lado mín. (m)
Unifamiliar	87.5%	2.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Bifamiliar	82.5%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50
Trifamiliar	82.5%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2486	EscrituraDePropiedad	06/10/2023	6	Ibagué
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
350-190153	08/11/2024	73001010900001316000 8000000000	CASA	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El bien inmueble no tiene garaje, está ubicado sobre vía peatonal.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay		Tipo de vía	Concreto flexible	
Escolar	No hay				
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción	No cuenta con licencia de construcción, se solicita licencia cliente no aporta.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad. Nota: 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, en el primer piso paredes estucadas y pintadas, baño social pintado sin división, cocina sencilla sin muebles, no cuenta con equipos especiales y segundo piso en obra gris.
-------------	---

Dirección: UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 8 MZ 3 SUPERMANZANA 13 | NUEVA CASTILLA | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.438295
GEOGRAFICAS : 4° 26' 17.862''

LONGITUD

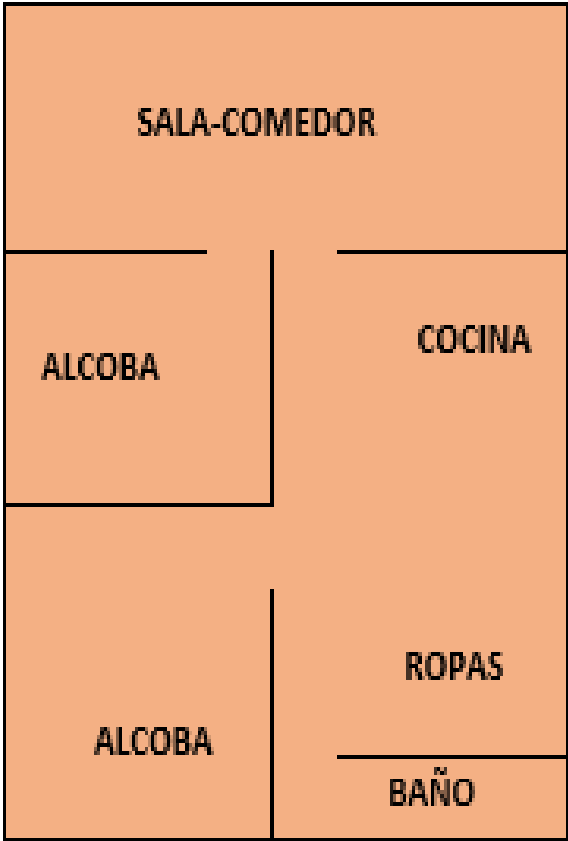
MAGNA SIRGAS: -75.157832
GEOGRAFICAS : 75° 9' 28.1946''

Plano

LR CAJA - 1110452509

1ER PISO

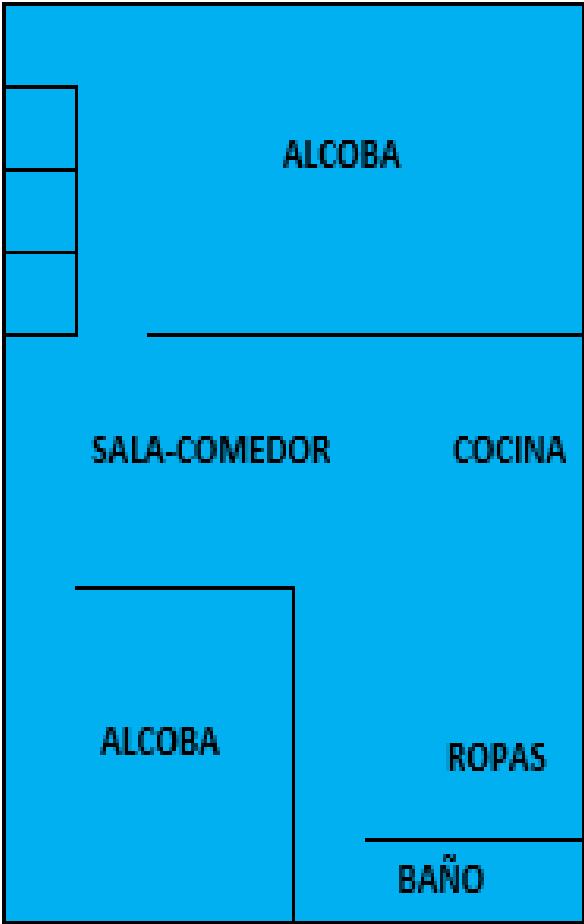
VIA DE ACCESO



LR CAJA - 1110452509

2DO PISO

VIA DE ACCESO



UNIDAD DE VIVIENDA 1

UNIDAD DE VIVIENDA 2

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Puerta de entrada



Sala Comedor



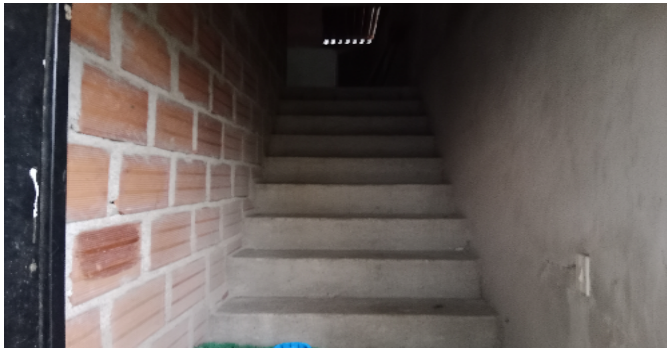
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 2



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.

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.

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, 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 valorar 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-1110452509-V2



PIN de Validación: bc9d0aeb



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 avaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra actualizado y 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
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

Página 1 de 5



PIN de Validación: bc9d0aeb



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 Edificación, 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: bc9d0aeb



<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
25 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
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: bc9d0aeb

<https://www.raa.org.co>Fecha de inscripción
25 Oct 2021Regimen
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 2021Regimen
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: bc9d0aeb



PIN DE VALIDACIÓN

bc9d0aeb

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandra Suarez
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1110452509-V2 M.I.: 350-190153



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

Certificado generado con el Pin No: 2411084078103584555

Nro Matrícula: 350-190153

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-134449

Impreso el 8 de Noviembre de 2024 a las 10:12:05 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: 07-04-2009 RADICACIÓN: 2009-350-6-5622 CON: ESCRITURA DE: 01-04-2009
CODIGO CATASTRAL: 730010109000013160008000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-09-1316-0008-000
NUPRE: BZS0012WOFB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA LOTE NUMERO 8 MANZANA 3 SUPERMANZANA 13 CON AREA DE 50.00 MTS2 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.001 CUYOS LINDEROS Y
DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 583, 2009 04 01, NOTARIA SEXTA IBAGUE. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 2410 DEL 25/8/2006 NOTARIA CUARTA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 1/12/2006 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , A: GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL , REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-134884 .350-134885-,350-174249-
2. - ESCRITURA 5771 DEL 21/9/2004 NOTARIA 45 DE BOGOTA REGISTRADA EL 23/9/2004 POR ACLARACION A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-174249
3. - ESCRITURA 2042 DEL 4/9/2004 NOTARIA 4 DE IBAGUE REGISTRADA EL 23/9/2004 POR DESENGLOBE A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-174249 .--
4. - ESCRITURA 3337 DEL 15/10/1999 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 25/10/1999 POR DESENGLOBE A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA ALTAMIRA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-134884 .-- 350-134885

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR NUEVA CASTILLA CASA LOTE 8 MZ 3 SUPERMANZANA 13

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 174249

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-04-2009 Radicación: 2009-350-6-5622

Doc: ESCRITURA 583 DEL 01-04-2009 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE O VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2411084078103584555

Nro Matrícula: 350-190153

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-134449

Impreso el 8 de Noviembre de 2024 a las 10:12:05 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

A: GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL

NIT# 809009742 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-12-2010 Radicación: 2010-350-6-29432

Doc: RESOLUCION 393 DEL 24-05-2010 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE VALOR ACTO: \$14,168,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0100 MODO DE ADQUISICION TRANSFIERE A TITULO DE ADJUDICACION ADQUIRIDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR FONVIVIENDA, CON LA OBLIGACION DE RESTITUIRLO SI TRANSFIERE EL DOMINIO EN UN TERMINO DE 5 AÑOS

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

DE: GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL

NIT# 809009742

A: RODRIGUEZ GOMEZ FRANCELINA

CC# 65759166 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-12-2010 Radicación: 2010-350-6-29432

Doc: RESOLUCION 393 DEL 24-05-2010 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA PARA EL TERMINO DE REGISTRO DE ESTE ACTO SE TOMA LA FECHA DE EJECUTORIA DE LA PROVIDENCIA

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

A: FAVOR DEL ADQUIRENTE DE LOS HIJOS QUE HUBIERE Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: RODRIGUEZ GOMEZ FRANCELINA

CC# 65759166 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-12-2015 Radicación: 2015-350-6-24559

Doc: ESCRITURA 02363 DEL 19-12-2015 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR RESOLUCION 393 DEL 24 5 2010 DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE

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

A: FAVOR DEL ADQUIRENTE DE LOS HIJOS QUE HUBIERE Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: RODRIGUEZ GOMEZ FRANCELINA

CC# 65759166

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-12-2015 Radicación: 2015-350-6-24685

Doc: ESCRITURA 02368 DEL 21-12-2015 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ GOMEZ FRANCELINA

CC# 65759166

A: ROMERO MAYERLY

CC# 65781804 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-06-2019 Radicación: 2019-350-6-10264



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

Certificado generado con el Pin No: 2411084078103584555 Nro Matrícula: 350-190153
Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-134449

Impreso el 8 de Noviembre de 2024 a las 10:12:05 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

Doc: ESCRITURA 919 DEL 25-05-2019 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$30,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROMERO MAYERLY CC# 65781804
A: ROMERO BELTRAN GLADYS CC# 28978181 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-03-2021 Radicación: 2021-350-6-4055

Doc: ESCRITURA 209 DEL 10-02-2021 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$31,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ROMERO BELTRAN GLADYS CC# 28978181
A: JULA CARDENAS YONATAN ESTIVEN CC# 1006530768 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-10-2023 Radicación: 2023-350-6-20447

Doc: ESCRITURA 2486 DEL 06-10-2023 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$32,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: JULA CARDENAS YONATAN ESTIVEN CC# 1006530768
A: CARDENAS RODRIGUEZ IRLAM NUIP 1116210431 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2023-350-3-2250 Fecha: 31-07-2023
INCLUIR CASA - LOTE CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA RESOLUCION 393 DEL 24/5/2010 GESTORA URBANA DE IBAGUE,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 13-07-2022
SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411084078103584555

Nro Matrícula: 350-190153

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-134449

Impreso el 8 de Noviembre de 2024 a las 10:12:05 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-134449

FECHA: 08-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública