



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110460398

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OSCAR FABIAN MARTINEZ ARIAS
NIT / C.C CLIENTE	1110460398
DIRECCIÓN	CALLE 27 A # 8 - 55 AREA 90 96 M 2 APTO 401
SECTOR	Urbano
BARRIO	La Granja
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/03/2025
FECHA INFORME	19/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	34 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Troncoso Troncoso Maribel					
NUM. ESCRITURA	0774 Escritura De #NOTARIA	7	FECHA	18/07/2011		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Ibagué		
CIUDAD ESCRITURA	Tolima					
CEDULA CATASTRAL	73001010700000030090190000040					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizada con reglamento de propiedad horizontal No. 657 del 16/04/1994 de la notaría 3 de Ibagué					
NOMBRE DEL COJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MULTIFAMILIAR RAMI					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I					

M. INMOB.	N°
350-80147	APTO 401
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	14

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 27 A # 8 - 55 AREA 90 96 M 2 APTO 401
 El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 207,478,850

VALOR ASEGURABLE \$ COP 207,478,850

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 5 del certificado de tradición suministrado, manifiesta afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar.

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

NOMBRES Y FIRMAS



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
 Perito Actuante
 C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-17 23:25:00



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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	15
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA_CLT	AREA ESCRITURA	M2	90.96	AREA	M2	110	
				AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	107.552.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	
AREA PRIVADA	MEDIDA	M2	90.96	AREA PRIVADA VALORADA	M2	90.96	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 27 A # 8 - 55 AREA 90 96 M 2 APTO 401 | La Granja | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0657, fecha: 16/04/1991, Notaría: 3 y ciudad: Ibagué.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.		
Demanda / interés	Media				
Comercial	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	100-200			

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	66
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1991

Comentarios de estructura

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 401	90.96	M2	\$2,280,990.00	100.00%	\$207,478,850.40
TOTALES					100%	\$207,478,850

Valor en letras Doscientos siete millones cuatrocientos setenta y ocho mil ochocientos cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$207,478,850
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

La actividad edificadora es baja debido a que el sector se encuentra totalmente consolidado, puesto que predominan las casas originales propias de la urbanización donde se han realizado ampliaciones y remodelaciones.

SALVEDADES

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 5 del certificado de tradición suministrado, manifiesta afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar.

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 0657, Fecha escritura: 16/04/1991, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: N/A, Total unidades: 15, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Sí, Citófono: Sí, Bomba eyectora: Sí, Bicicletero: Sí, Garaje visitante: Sí, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados con división en vidrio templado, cocina integral con muebles inferiores 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: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 37 NO. 9-42 CJ COOPERATIVO LA CEIBA ET 2 PS 2	2	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	1	\$		\$	\$2,295,833.33	3153207970
2	AV AMBALA 43-82 PS 3 CONJUNTO BOSQUE REAL	3	\$142,500,000	0.95	\$135,375,000	1	\$		\$	\$2,256,250.00	3134919450
3	KR 14 # 42 - 147 BALCONES DE NAVARRA PS 3	3	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$		\$	\$2,196,875.00	3167425915
4	KRA 12 ENTRE CALLE 28 Y 29		\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$		\$	\$2,375,000.00	317 3685275
Del inmueble		4	.	.		1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1			60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,295,833.33
2			60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,256,250.00
3			80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,196,875.00
4			96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
34 aÑos										
								PROMEDIO	\$2,280,989.58	
								DESV. STANDAR	\$74,711.90	
								COEF. VARIACION	3.28%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,355,701.49	TOTAL	\$214,274,607.13
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,206,277.68	TOTAL	\$200,683,017.72
VALOR TOTAL		\$207,478,850.40		

Observaciones:

Enlaces:

4-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-fenalco-ibague-3129348>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 27 A # 8 - 55 AREA 90 96 M 2 APTO 401 | La Granja |
Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

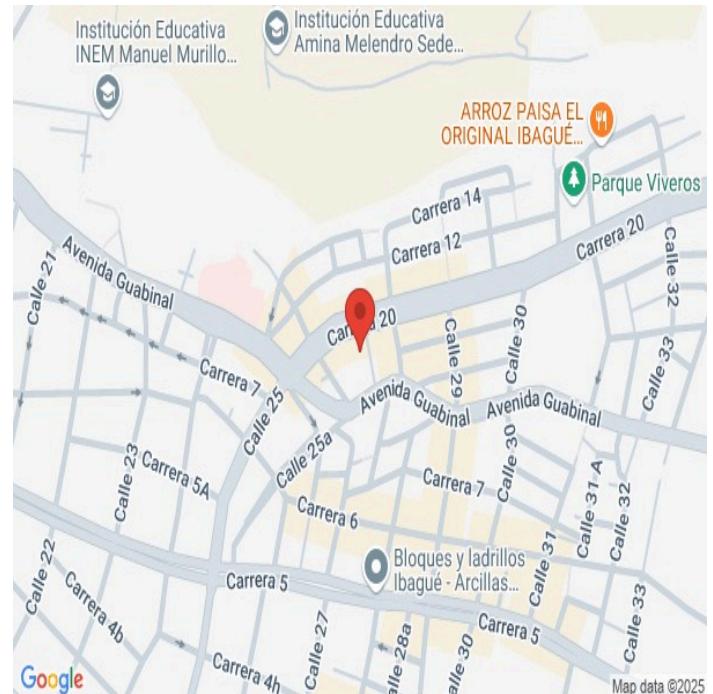
Latitud: 4.442993

Longitud: -75.224701

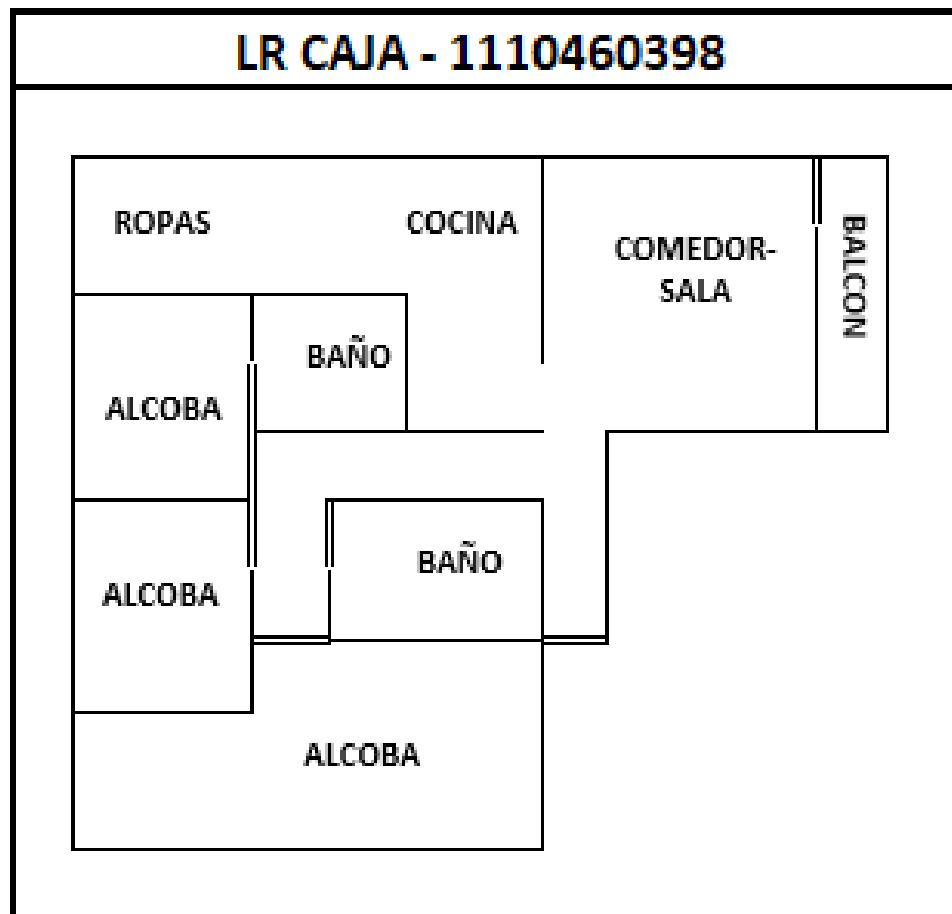
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 34.7748''

Longitud: 75° 13' 28.923''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

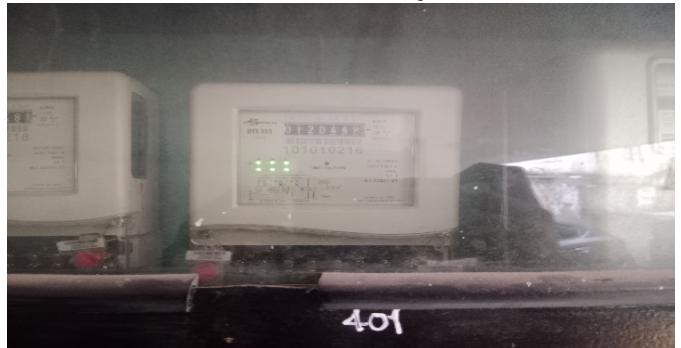
inmobiliaria 350-80147. ————— TERCERO.- CABIDA Y LINDEROS: El apartamento 401 tiene un área privada de noventa metros cuadrados con noventa y seis centímetros cuadrados (90.96 M²), una altura libre de dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts); y se encuentra alinderado así: POR EL NORTE, a partir del punto trece (13), en trece metros setenta centímetros (13.70 mts), hasta el punto catorce (14) muro común del edificio de por medio con la propiedad de Salustiano y Leonor Medina; POR EL ORIENTE, a partir del punto catorce (14) en dos metros setenta centímetros (2.70 mts), hasta el punto quince (15), fachada común de por medio con el vacío de la calle 27 A; POR EL SUR, a partir del punto quince (15), en línea quebrada de seis metros quince centímetros (6.15 mts), cuatro metros (4.00 mts), un metro cinco centímetros (1.05 mts), dos metros (2.00 mts) y cinco

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto

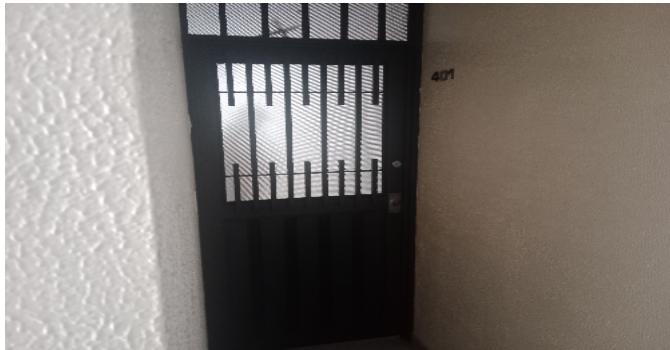


Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Escalera común - CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



ALCALDÍA DE IBAGUÉ
NIT 800113389-7
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Referencia Pago
730012645220



FECHA EMISIÓN	CÓDIGO INTERNO	No. FORMULARIO	DATOS CONTRIBUYENTE				DATOS DEL PREDIO			
			MARIBEL TRONCOSO TRONCOSO C.C. 28873920				C 27A 8 55 Ap 401 BARRIO NO REGISTRA			
VIGENCIA	FECHA (DD/MM/AAAA)	VALOR	MATRÍCULA INMOBILIARIA		DESTINO ECONÓMICO		ÁREA TER. (m ²)	ÁREA CON. (m ²)	ESTRATO	
			350-80147		A - Habitacional					
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA	TERRENO	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	NÚMERO EDIFICIO O TORRE	N. DEL PISO DENTRO DE EDIFICIO O TORRE
73	001	01	07	00	00	0030	0901	9	00	00
FECHA	DESCUENTO	TOTAL A	VIGENCIA	2024						TOTAL
31/03/2024	15%	\$ 116,000	AVALUO	\$107,552,000						N/A
			TARIFA	7,2'1000						N/A
			IMPIUESTO PREDIAL	\$774,000						\$ 774,000
			SORRETADA AMBIENTAL	\$161,000						\$ 161,000
			INTERES PREDIAL	\$0						\$ 0
			INTERES SORRETADA AMBIENTAL	\$0						\$ 0
			COMPENSACIONES PU	\$0						\$ 0
			COMPENSACIONES CONTOLIMA	\$0						\$ 0
			EXONERACION IMPUESTO PREDIAL	\$0						\$ 0
			ESTIMULO TRIBUTARIO	\$0						\$ 0

Areas o Documentos

-- SEGUNDO: - OBJETO Y DESCRIPCIÓN: Que en la calidad anotada transfiere a LA COMPRADORA MARIBEL TRONCOSO TRONCOSO, mujer, mayor de edad, vecina de Ibagué, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 28.873.920 de Piedras, a título de compraventa pura y simple el derecho de dominio y posesión material que tiene la parte Vendedora sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO DISTINGUIDO CON EL NÚMERO CUATROCIENTOS UNO (401) Y ZONA DE PARQUEO CATORCE (14) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO MULTIFAMILIARES RAMI UBICADO EN LA CALLE 27 A NÚMERO 8-55 DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA. Esta localizado en el cuarto (4º) piso, consta de dos (2) balcones, tres (3) alcobas, sala comedor, dos (2) baños, cocina y zona de ropa, y el derecho a la zona de parqueo número catorce (14), cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y el derecho a la línea telefónica número 265 32 66, y demás dependencias y anexidades. Este inmueble se identifica con la ficha catastral 01-07-0030-0040-901 y la matrícula inmobiliaria 350-80147. ————— TERCERO.- CABIDA Y LINDEROS: El



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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 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-1110460398



PIN de Validación: badb1ac3



<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 Avaluado 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
25 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: badb0ac3



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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: badb0ac3



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, motonetas, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021Régimen
Régimen Académico

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 2021Régimen
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 2021Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: badb0ac3



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



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.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
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



PIN de Validación: **badbfacc**



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 HUERGOCUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al dia 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 que figura en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que se reporta en la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador Nacional de Avaluadores - CENA.

PIN DE VALIDACIÓN

badb0ac3



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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2502269889109506113

Nro Matrícula: 350-80147

Página 1 TURNO: 2025-350-1-27123

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 12:57:50 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

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

FECHA APERTURA: 06-05-1991 RADICACIÓN: 1991-4707 CON: ESCRITURA DE: 23-04-1991

CÓDIGO CATASTRAL: 730010107000000300901900000040 COD CATASTRAL ANT: 73001010700300040901

NUPRE: BZS008PRSC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA N. 0657 DEL 16 04 91 NOTARIA 3. DE IBAGUE.....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- LA SOCIEDAD MIGUEL RAMIREZ Y CIA S. EN C. HUBO POR APORTE A MOLINA ROZO AURORA, POR ESC.N.2904 DE 26-09-90. NOT. 1. IBAGUE REGISTRADA EL 25-10-90. MATRICULA 350-0016964 02- MOLINA ROZO AURORA, HUBO POR COMPRA A PROINDIVISO DEL 50 PORCIENTO JUNTO CON OTRO AL SEÑOR RAMIREZ MIRANDA HERNANDO, POR ESCRITURA 2537 DE 29-08-90 NOT. 1. IBAGUE REGISTRADA, EL 25-10-90 MATRICULA 350-0016964 03- RAMIREZ MIRANDA HERNANDO, HUBO JUNTO CON OTRO POR COMPRA HECHA A MEDINA MENDIENTA CARLOS ANTONIO, POR ESC N.3467 DEL 13-11-80. NOTARIA 2, IBAGUE, REGISTRADA EL 15-01-81, MATRICULA 350-0016964 04- MENDIENTA CARLOS ANTONIO, HUBO POR COMPRA HECHA AL MUNICIPIO DE IBAGUE, POR ESCRITURA 1075 DE 16-06-71. NOT. 1. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 21-07-71, MATRICULA 350-0016964 05- EL MUNICIPIO DE IBAGUE E, HABIA ADQUIRIDO POR ESCRITURA 312 DE 15-08-1.919, NOT 1. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 19 DE LOS MISMOS LIBRO 1. DUPLICADO TOMO 1, FOLIO 19. P35.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 27 A # 8 - 55 AREA 90 96 M 2 APTO 401

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 16964

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-04-1991 Radicación: 4707

Doc: ESCRITURA 0657 DEL 16-04-1991 IBAGUE NOTARIA 3.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGL.PROP. HZTAL

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

A: SOCIEDAD MIGUEL RAMIREZ Y CIA. S. EN. C.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-1993 Radicación: 21781

Doc: ESCRITURA 3523 DEL 10-11-1993 IBAGUE NOTARIA 3.

VALOR ACTO: \$11,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502269889109506113

Nro Matrícula: 350-80147

Página 2 TURNO: 2025-350-1-27123

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 12:57:50 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: SOCIEDAD MIGUEL RAMIREZ Y CIA.S. EN. C.

X

A: PEREZ VALENZUELA NIEVES.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-1994 Radicación: 7254

VALOR ACTO: \$11,500,000

Doc: ESCRITURA 1319 DEL 05-04-1994 IBAGUE NOTARIA 1.

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: PEREZ VALENZUELA NIEVES.

X

A: NOVA DE NOVA MARGARITA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-07-2011 Radicación: 2011-350-6-14330

VALOR ACTO: \$59,467,672

Doc: ESCRITURA 0774 DEL 18-07-2011 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: NOVA DE NOVA MARGARITA

CC# 28953557

A: TRONCOSO TRONCOSO MARIBEL

CC# 28873920 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-07-2011 Radicación: 2011-350-6-14330

VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 0774 DEL 18-07-2011 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: TRONCOSO TRONCOSO MARIBEL

CC# 28873920

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-07-2011 Radicación: 2011-350-6-14330

VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 0774 DEL 18-07-2011 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: TRONCOSO TRONCOSO MARIBEL

CC# 28873920

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO NIT. 899

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-04-2022 Radicación: 2022-350-6-7486

VALOR ACTO: \$54,430,612

Doc: ESCRITURA 769 DEL 11-04-2022 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CONSTITUIDA

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

Certificado generado con el Pin No: 2502269889109506113

Nro Matrícula: 350-80147

Página 3 TURNO: 2025-350-1-27123

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 12:57:50 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

MEDIANTE ESCRITURA 0774 DEL 18 7 2011 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUÉ

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO NIT 899999284 4

CC# 28873920 X

A: TRONCOSO TRONCOSO MARIBEL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-350-3-1122 Fecha: 16-07-2011
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)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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 D
2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-27123

FECHA: 26-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL

1:53

4G 82%

Detalle del movimiento



✓ ¡Pago exitoso!



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

14 de marzo de 2025 a las 01:53 p. m.

Referencia

M6744183

¿De dónde salió la plata?

Disponible

Listo



ARCHIVO: LRCAJA-1110460398

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1110460398
	Hash documento:	f6b6ea1cf5
	Fecha creación:	2025-03-19 07:35:35

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 654169	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosrosalestolima@gmail.com Celular: 3182302229 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 130.250.228.117 2025-03-17 23:25:00	

Gestionado por 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>

