



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1069733627

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOAQUÍN ALBAN TORRES GARCIA
NIT / C.C CLIENTE	1069733627
DIRECCIÓN	CALLE 18 # 38-217 SUR
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Boquerón
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
IDENTIFICACIÓN	28541981

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/03/2025
FECHA INFORME	19/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	24 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Joaquin Torres Gonzalez
NUM.	124 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Ibagué
ESCRITURA	
CEDULA	010402650042000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aplica.
NOMBRE DEL CO	No aplica
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	

M. INMOB.	Nº
350-168222	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados. 5. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación. 6. Casa, tiene área total construida de 137,2 m2, medidas encontradas en sitio y la cual debe considerarse aproximada. 7. Área construida registrada en títulos corresponde a 140 m². 8. Al inmueble se accede sobre vía Nacional Ibagué-Cajamarca-

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	6
Comedor	2	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Ginmnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 213,258,962

VALOR ASEGURABLE \$ COP 213,258,962

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ  
Perito Actuante  
C.C: 28541981 RAA: AVAL-28541981  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-19 16:14:00

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

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)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL PRIMARIO	Área Lote	66,5	Frente	7
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO	Forma	REGULAR	Fondo	9,5
Uso Condicionado Según Norma	NO APLICA	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.73
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIA				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA	Decreto / Acuerdo	ACUERDO 823 DEL 2014		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA	Antejardín	NO APLICA		
Suelos De Proteccion	NO APLICA	Uso principal	RESIDENCIAL PRIMARIO		
Patrimonio	NO APLICA	Altura permitida pisos	3 PISOS		
		Aislamiento posterior	3 METROS		
		Índice de ocupación	0.80		
		Índice de construcción:	LIBRE		
		No. De Unidades:	2		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_CLT	M2	66.5	AREA DE TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA_CLT	M2	144.65	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	66.5	AREA DE TERRENO	M2	66.5
AREA PRIMER PISO	M2	66.5	AREA SL 1ER PISO	M2	53.2
AREA SEGUNDO PISO	M2	70.7	AREA SL 2DO PISO	M2	57.4

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Debil	

Amoblamiento Urbano				
Paradero:				
NO	Zonas verdes:	Arborización:		
	SI	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	80	Fachada	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	76	Año de Construcción	2001
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 18 # 38-217 SUR		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	66.5	M2	\$1,377,428.00	42.95%	\$91,598,962.00
Area Construida	susceptible a legalizar	110.6	M2	\$1,100,000.00	57.05%	\$121,660,000.00
TOTALES					100%	\$213,258,962
Valor en letras			Doscientos trece millones doscientos cincuenta y ocho mil novecientos sesenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$213,258,962

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Jurídica:** Acorde al certificado de tradición y libertad, predio no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** Predio no cuenta con espacio de garaje.

**Entorno:** Predio ubicado sobre carretera principal Ibagué-Cajamarca.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 6, Baño privado: 1, Zona ropas: 2, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

**Acabados:** Todos los materiales se unifican en acabados de construcción, se encuentran en buen estado de conservación en el momento de la visita. Pisos en cerámica y cemento pulido. Segundo piso en obra gris sin acabados.

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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Carrera 17 14 25 S	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	6017868754	60	60	\$1,300,000	\$78,000,000
2	Barrio Boquerón	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000	6067358843	124	250	\$1,100,000	\$275,000,000
3	Barrio Boquerón parte alta	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	320 465 2140	60	180	\$1,700,000	\$306,000,000
4	Barrio Jardín acacias	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3118421361	72	145	\$1,000,000	\$145,000,000
Del inmueble						66.5	110.6		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$93,000,000	\$1,550,000	0.95	0.98	0.93	\$1,443,050
2	\$171,500,000	\$1,383,065	1.0	1.0	1.00	\$1,383,065
3	\$93,000,000	\$1,550,000	0.95	0.95	0.90	\$1,398,875
4	\$92,500,000	\$1,284,722	1.0	1.0	1.00	\$1,284,722
					PROMEDIO	\$1,377,427.93
					DESV. STANDAR	\$66,814.05
					COEF. VARIACION	4.85%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,377,428.00	AREA	66.5	TOTAL	\$91,598,962.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	110.6	TOTAL	\$121,660,000.00
VALOR TOTAL	\$213,258,962.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-urbanizacion-terrazas-de-boqueron-cod-y13292-2834c8d2-d804-4351-b3dd-0db466d0922>
- 2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-bifamiliar-en-ibague-boqueron.01914a32-defb-7273-93e6-8c3a1c1bd893>
- 3.-<https://asijur.com/detalle-inmueble.php?idi=683>
- 4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-d683-1e47e19dd0de-18f4c51-b15d-77f0>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 18 # 38-217 SUR | Boquerón | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.4069558343355215

Longitud: -75.26703598939064

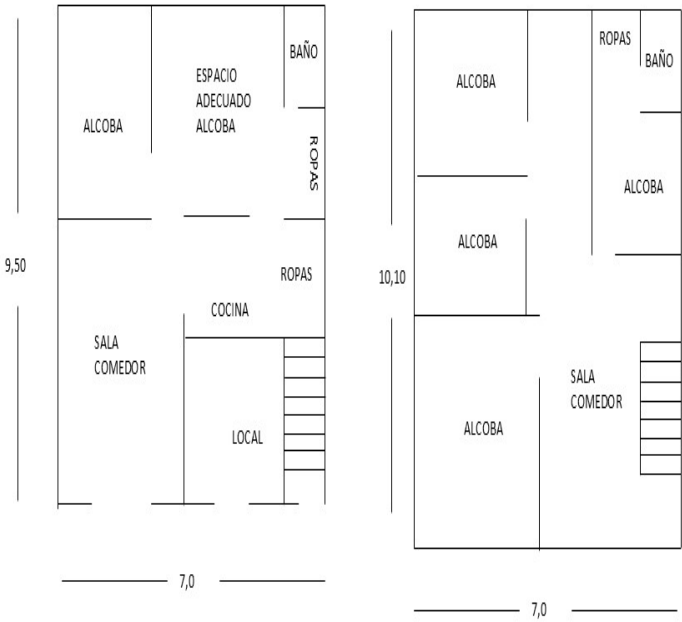
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 24´ 25.0416´´

Longitud: 75° 16´ 1.3296´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS PISO 1

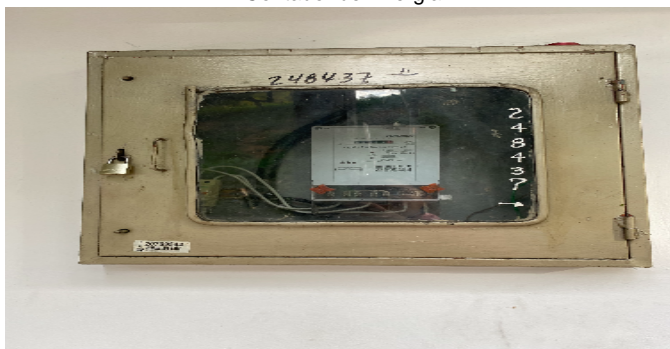
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



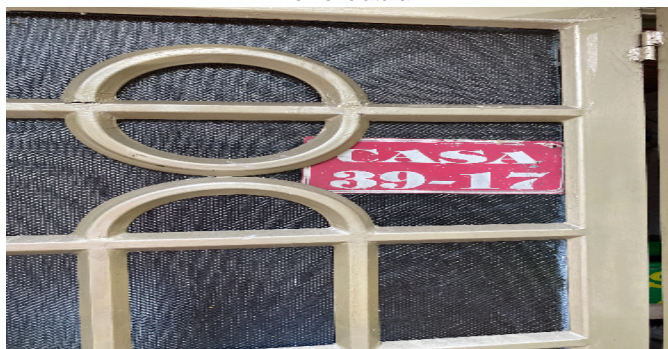
Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS PISO 1

Puerta de entrada



Sala



Comedor



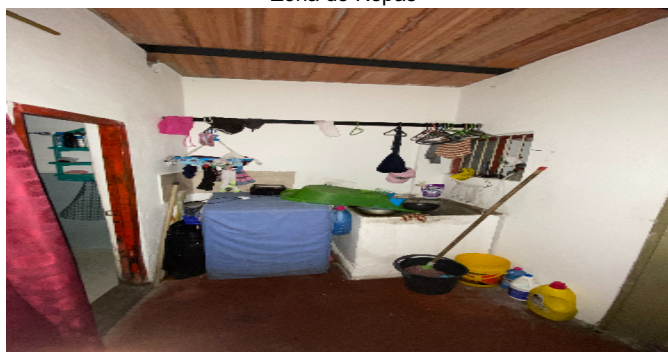
Cocina



Cocina



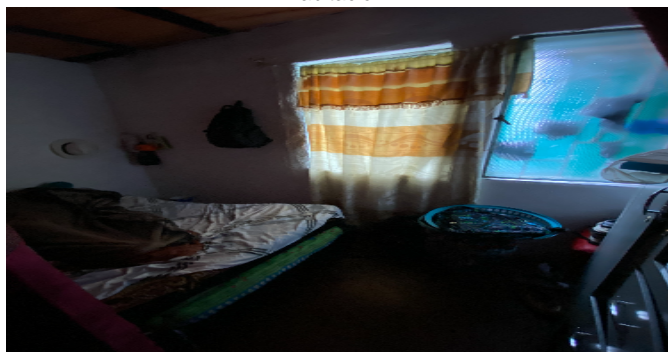
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 2



Inmueble constituido por la **CASA LOTE UBICADA EN LA CALLE 15 NÚMERO 38 217 SUR DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**, casa de dos pisos, con cubierta en teja distribuida así: PRIMER PISO: Consta de: garage, con baño, salón, comedor, cocina, baño auxiliar, alcoba, zonas de ropas y escaleras de acceso al segundo piso. SEGUNDO PISO: Hall, alcoba y baño privado, cocina, dos salones, sala-comedor, zona de ropas baño auxiliar y baño, toda la casa con instalaciones de agua, luz, alcantarillado, gas natural y demás dependencias y anexidades, con un **área total construida** de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados (145, 00 m<sup>2</sup>), **lote de terreno** que tiene una **extensión superficial** de sesenta y cinco metros cuadrados con cincuenta centímetros (65,50 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos: "por el norte," en extensión de nueve metros cincuenta centímetros (9,50 mts), con reserva del vendedor, "por el sur" en extensión de nueve metros cincuenta centímetros (9,50 mts), con Cárdenas Suárez, "por el oriente" en extensión de nueve metros (7, 00 mts), con la carretera que de Ibagué conduce a Armenta y "por el occidente" en extensión de siete metros (7, 00 mts), con reservas del vendedor.- El anterior bien inmueble se identifica con la Ficha Catastral número 01 04 0265 0042 000 y con la Matricula Inmobiliaria Número 350-168222 de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

[illegible]



## FOTOS PISO 2

Sala



Comedor



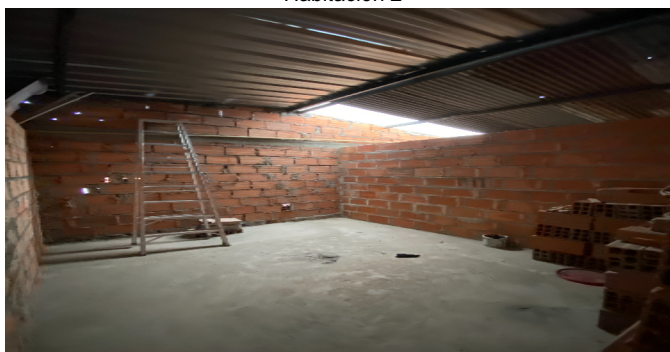
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4

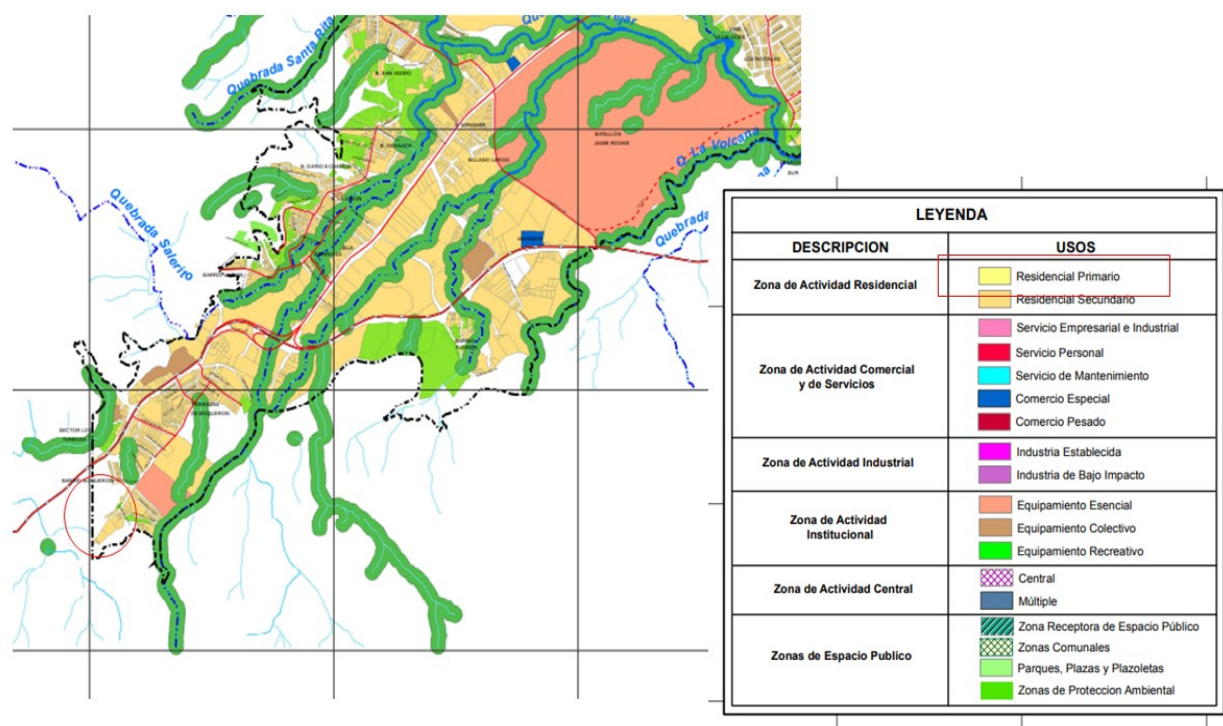


FOTOS PISO 2

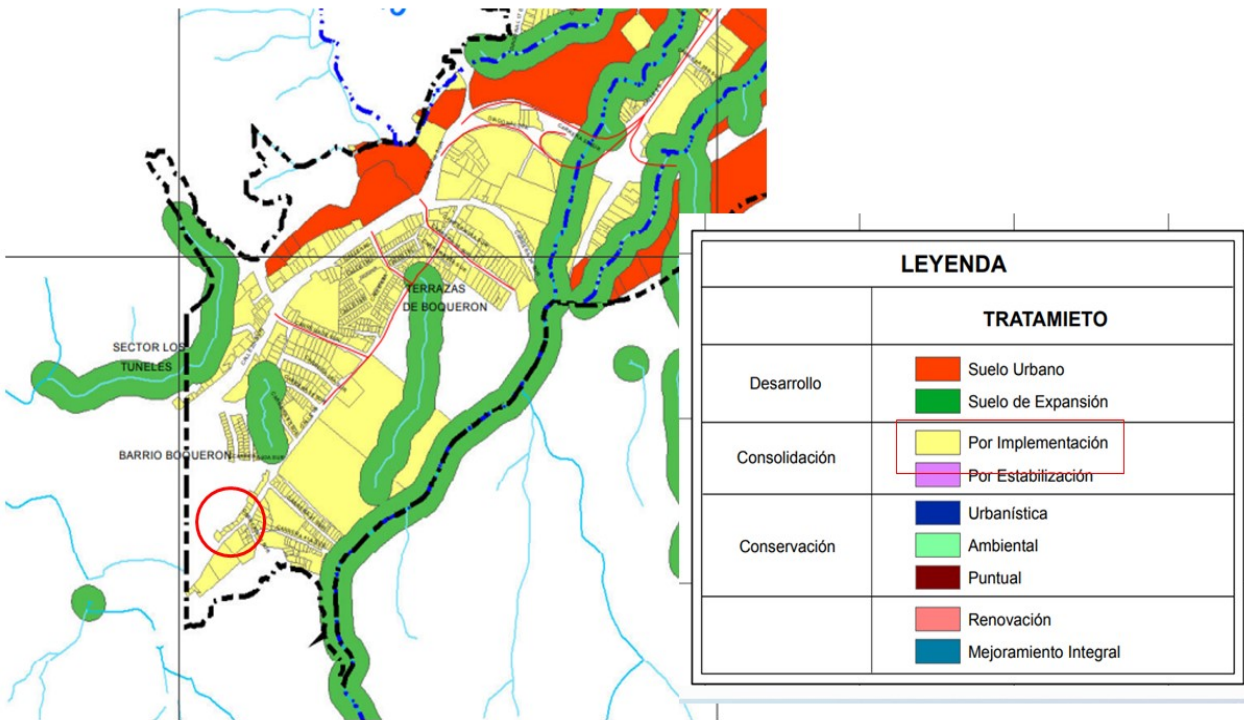


# CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1069733627



PIN de Validación: b3be0a7b



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



### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2854 1981, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-2854 1981.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ 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  
17 Oct 2017

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  
17 Oct 2017

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3be0a7b



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  
17 Oct 2017Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-1069733627 M.I.: 350-168222**

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

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CARRERA 4 NO. 7-44 APTO 401 B. LA POLA

Teléfono: 3002090342

Correo Electrónico: carolinatinsa@gmail.com

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

Arquitecta - Universidad de ibague.

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar en Avalúos - Cencosistemas.

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Composición Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	03 Jun 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 2854 1981

El(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: b3be0a7b



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3be0a7b**

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 veintiocho (28) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502268958109491351**

**Nro Matrícula: 350-168222**

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-26985

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 11:03:22 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: CHARRY CASTRO OFELIA**

**CC# 28948299 X**

**A: VARON PEDRAZA JUAN DE JESUS**

**CC# 13991339 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-06-2016 Radicación: 2016-350-6-10568

Doc: ESCRITURA 1143 DEL 18-05-2016 NOTARIA TERCERA 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: CHARRY CASTRO OFELIA

**CC# 28948299**

DE: VARON PEDRAZA JUAN DE JESUS

**CC# 13991339**

**A: MENJURA DUARTE MOISES**

**CC# 11381894 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-12-2018 Radicación: 2018-350-6-26366

Doc: OFICIO 2622 DEL 03-12-2018 JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD: 73001 41 89 005 2018 00270 00

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

DE: GONZALEZ JAIME MAURICIO

**CC# 5819715**

**A: MENJURA DUARTE MOISES**

**CC# 11381894**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-02-2019 Radicación: 2019-350-6-3905

Doc: OFICIO 556 DEL 27-02-2019 JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE HOY 005 TRANSITORIO DE PEQUENAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO SEGÚN OFICIO 2622 03 12 2018 RAD.73001 41 89 005 2018 00270 00

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

DE: GONZALEZ JAIME MAURICIO

**CC# 5819715**

**A: MENJURA DUARTE MOISES**

**CC# 11381894**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-01-2021 Radicación: 2021-350-6-1039

Doc: ESCRITURA 2427 DEL 02-12-2020 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$45,000,000

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: MENJURA DUARTE MOISES

**CC# 11381894**

**A: BERMUDEZ GONZALEZ RAFAEL HERACLIO**

**CC# 3154745 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-12-2021 Radicación: 2021-350-6-26584

Doc: ESCRITURA 3660 DEL 25-11-2021 NOTARIA PRIMERA DE FUSAGASUGA

VALOR ACTO: \$50,000,000





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502268958109491351**

**Nro Matrícula: 350-168222**

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-26985

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 11:03:22 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: 05-10-2001 RADICACIÓN: 2001-15452 CON: ESCRITURA DE: 04-10-2001  
CODIGO CATASTRAL: 730010104000002650042000000000 COD CATASTRAL ANT: 73001010402650042000  
NUPRE: BZS0004MCXD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2417 DE FECHA 04 10 2001 EN NOTARIA 4A DE IBAGUE LOTE RURAL FRACCION BOQUERON(ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6 1984). CASA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 144.65M2. AREA DE 66.50M2 .

**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:**

01.- 04-11-1998 ESCRITURA 3597 DEL 26-10-1998 NOTARIA 4A. DE IBAGUE COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,000,000.00 DE: CUELLAR CAMPO ELIAS, A: OCAMPO MONTALVO MELQUISEDEC, AL FOLIO DE MATRICULA 350-162756. CUELLAR CAMPO ELIAS HUBO POR AJUDICACION SUCESION AL SE/OR BARAHONA OSORIO ARISTIDES SEGUN SENTENCIA 03-04 89 JUZGADO 5 CIVIL MPAL DE IBAGUE REGISTRADA 04-05 89 AL FOLIO DE MATRICULA 350-69773. ARISTIDES, LO HABIA ADQUIRIDO ASI: PARTE POR COMPRA DE DERECHOS A LA SEVORA ORJUELA DE BARAHONA LEOPOLDINA, POR ESCRITURA NUMERO 2439 DEL 04-11-61. DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 14-11-61, LIBRO 2. IMPAR TOMO 3. FOLIO 34 NUMERO 821 MATRICULA 350- 0055290. 02: A SU VEZ BARAHONA OSORIO ARISTIDES, HABIA ADQUIRIDO OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS HERENCIALES A LA SEVORA ORJUELA DE GARZON, MARIA DE JESUS, POR ESCRITURA NUMERO 1553 DEL 16-09-57 DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 25-09-57, LIBRO 1. IMPAR TOMO 2. FOLIO 592 NUMERO 715, MATRICULA 350-0055920. 03: EL CAUSANTE ORJUELA HILARIO, LO HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA HECHA AL SEVOR ROA M. PEDRO, POR ESCRITURA NUMERO 255 DEL 03-06-21 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 11-06-21, LIBRO 1. IMPAR TOMO 1. FOLIO 245 NUMERO 193, MATRICULA 350-0055928.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

- 1) LOTE RURAL FRACCION BOQUERON #
- 2) CALLE 18 # 38 217 SUR

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 162756

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-10-2001 Radicación: 2001-15452

Doc: ESCRITURA 2417 DEL 04-10-2001 IBAGUE NOTARIA 4A

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OCAMPO MONTALVO MELQUISEDEC

CC# 2376531





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502268958109491351**

**Nro Matrícula: 350-168222**

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-26985

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 11:03:22 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

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: BERMUDEZ GONZALEZ RAFAEL HERACLIO

CC# 3154745

**A: MENJURA PINILLA LILIANA**

CC# 1069746481 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 15-02-2022 Radicación: 2022-350-6-2804

Doc: ESCRITURA 124 DEL 02-02-2022 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$50,000,000

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: MENJURA PINILLA LILIANA

CC# 1069746481

**A: TORRES GONZALEZ JOAQUIN**

CC# 96340517 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-08-2022 Radicación: 2022-350-6-17352

Doc: ESCRITURA 1817 DEL 04-08-2022 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA CERTIFICACIÓN 1220 044919 DEL 07 07 2022 SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE IBAGUE

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

**A: TORRES GONZALEZ JOAQUIN**

CC# 96340517

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**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: 3

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 12-07-2022

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.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2022-350-3-1999

Fecha: 16-06-2022

SE EXCLUYE ÁREA DE ANOTACIONES Y SE UBICA EN CABIDA Y LINDEROS,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502268958109491351**

**Nro Matrícula: 350-168222**

Pagina 4 TURNO: 2025-350-1-26985

Impreso el 26 de Febrero de 2025 a las 11:03:22 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: 2025-350-1-26985**

**FECHA: 26-02-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





Comprobante de pago

**Nequi**

✓ ¡Pago exitoso!



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

Superintendencia Financiera  
de Colombia  
VIGILADO

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

17 de marzo de 2025 a  
las 09:08 a. m.

Referencia


M3459731



ARCHIVO: LRCAJA-1069733627  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1069733627
	Hash documento:	d99bd58436
	Fecha creación:	2025-03-19 14:19:10

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ</b> Documento: 28541981 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 754010	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: avaluoscarolina@gmail.com Celular: 3002090342 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.67.196.136   2025-03-19 16:14:00	



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>

