



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	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Joaquin Torres Gonzalez			
NUM. ESCRITURA	124 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA 02/02/2022
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	010402650042000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aplica.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

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-

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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL PRIMARIO
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO
Uso Condicionado Según Norma	NO APLICA
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIA

Área Lote	66,5	Frente	7
Forma	REGULAR	Fondo	9,5
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.73

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 823 DEL 2014
Antejardín	NO APLICA
Uso principal	RESIDENCIAL PRIMARIO
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Indice de ocupación	0.80
Indice 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 VALORIZADAS	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
Demandas / interés	Debil

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Regular
Estacionamientos	No hay
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	80
Estado de conservación	Bueno
N° de pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 18 # 38-217 SUR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

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.

No 88 de

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.

Garaie: Predio no cuenta con espacio de garaie.

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 ropa: 2, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	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		

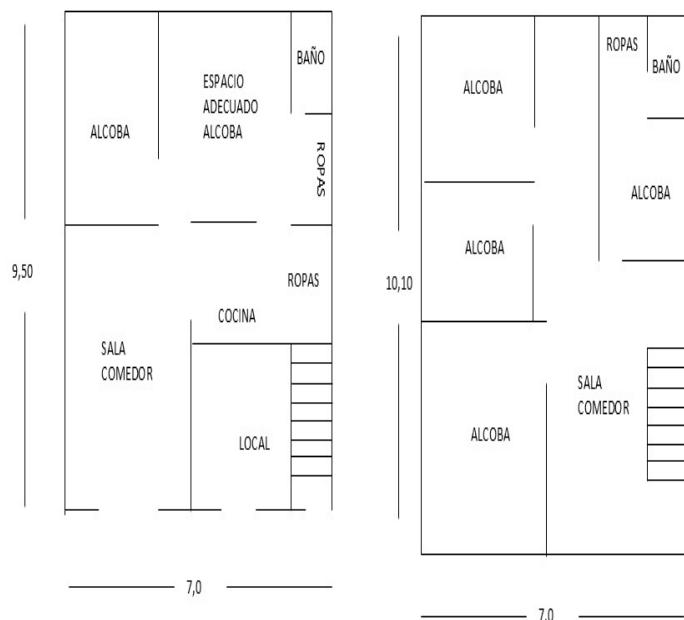
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$93,000,000	\$1,550,000	0.95	0.98	0.93	\$1,443,050
2	\$171,500,000	\$1,383,065	1.0	1.0	1.00	\$1,383,065
3	\$93,000,000	\$1,550,000	0.95	0.95	0.90	\$1,398,875
4	\$92,500,000	\$1,284,722	1.0	1.0	1.00	\$1,284,722
				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-v132922834c8d2-d8044351-b3dd-0db466d0f922>2.-https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-bifamiliar-en-ibague-boqueron_01914a32-0efb-7273-93e6-8c3a1c1bd8933.-<https://asijur.com/detalle-inmueble.php?id=683>4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-df683-1e47e19dd0de-1814c51-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 Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS PISO 1



FOTOS PISO 1

Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



inmueble constituido por la CASA LOTE UBICADA EN LA CALLE 18 NÚMERO 38 217-27, SUR DE LA CIUDAD, DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA; casa de dos pisos, con cubierta en teja, distribuida así: PRIMER PISO. Comsta de garaje, con baño, salón, comedor, cocina, baño auxiliar, alcoba, zonas de ropera y escaleras de acceso al segundo piso. SEGUNDO PISO: Hall, alcoba con baño privado, cocina, dos alcobas, sala-comedor, zona de repisa baño auxiliar y balcón, toda la casa con instalaciones de agua, luz, alcantarillado, gas natural y demás dependencias y anexadas, con un área total construida de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados (145,00 m²), kiosko de letrero, que tiene una extensión superficial de sesenta y seis metros cuadrados con cincuenta centímetros (66,50 m²), comprendiendo dentro de los siguientes límites: por el norte, ✓ en extensión de nueve metros, cincuenta centímetros (9,50 m), con reserva del vendedor, por el sur, ✓ en extensión de nueve metros, cincuenta centímetros (9,50 mta), con Caren Suarez, por el oriente, ✓ en extensión de siete metros (7,00 ms), con la carretera que de Ibague conduce a Armenia y por el occidente, en extensión de siete metros (7,00 ms), con reservas del vendedor. El anterior bien inmueble se identifica con la Ficha Catastral número 01 04 0265 004 000 0 f y con la Matrícula Inmobiliaria Número 350-166222 de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

FOTOS PISO 2

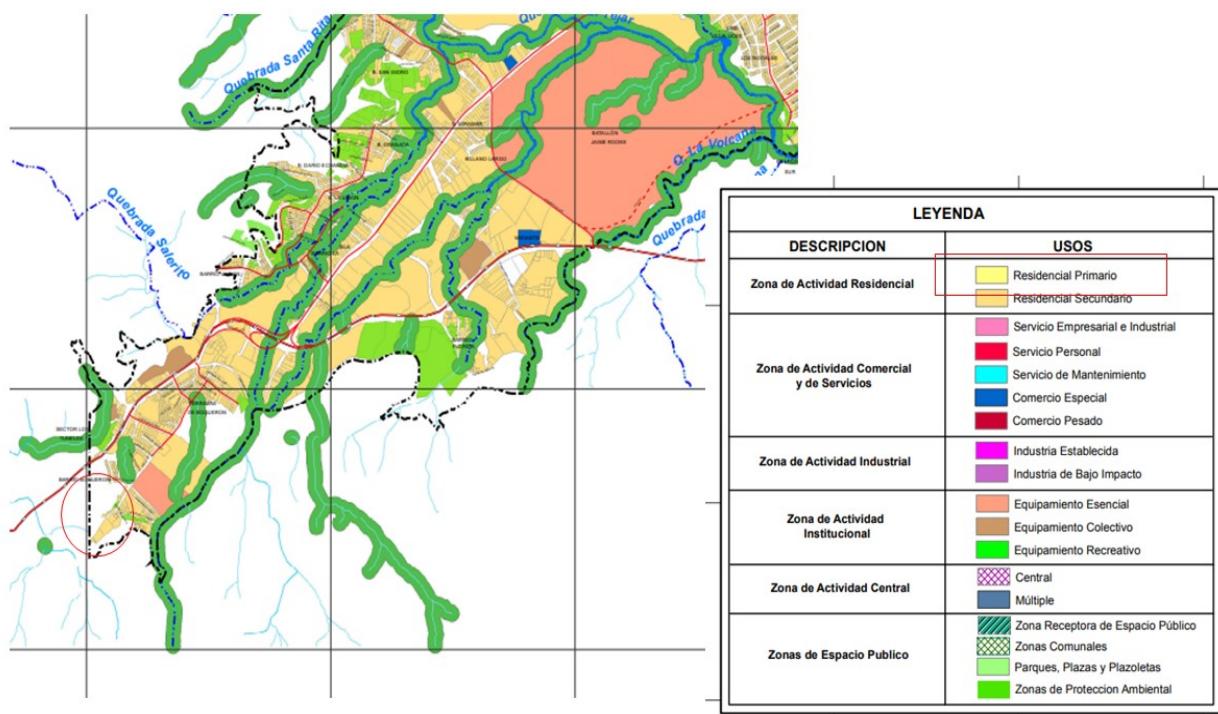


FOTOS PISO 2

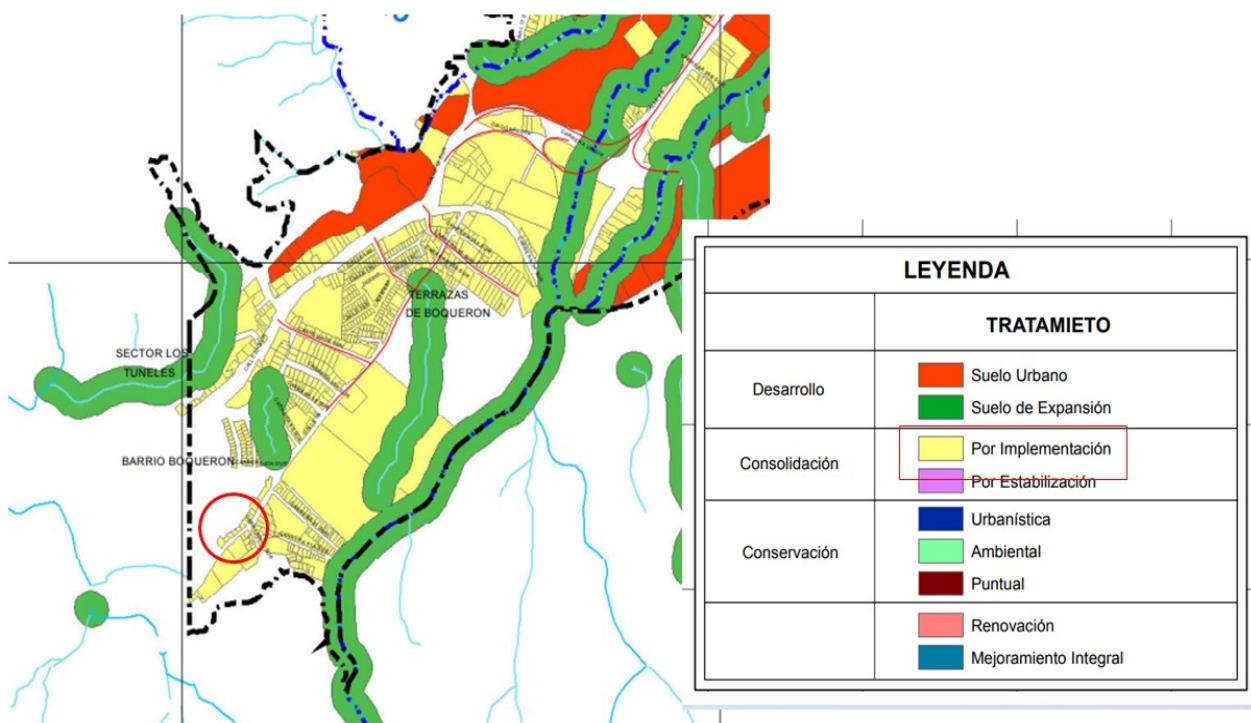


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanístico



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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1069733627



PIN de Validación: b3bella7b



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 AVAL-2854 1981, 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: b3bella7b



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

Titulos 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
Corporación 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. 28541981

El(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra al dia 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: b3bbe0a7b



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



PIN DE VALIDACIÓN

b3bbe0a7b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Aduanero 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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502268958109491351

Nro Matrícula: 350-168222

Página 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 COMPROVANT

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 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS

MULTIPLES DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO SEGUN 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 COMPROVANT

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

Página 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. ÁREA 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 0

COEFICIENTE : %



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

01.- 04-11-1998 ESCRITURA 3597 DEL 26-10-1998 NOTARIA 4A. DE IBAGUE COMPROVENTA, 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 350-69773ISTIDES, LO HABIA ADQUIRIDO ASI: PARTE POR COMPRA DE DERECHOS A LA SE\ORA 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 NUMERO821 MATRICULA 350- 0055290. 02: A SU VEZ BARAHONA OSORIO ARISTIDES, HABIA ADQUIRIDO OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS HERENCIALES A LA SE\ORA 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 SE\OR 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.FOLIO245 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 COMPROVENTA

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

Página 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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

Página 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!

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales Const In

\$ 300.000,00

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

M3459731

VIGILADO
Superintendencia Financiera
de Colombia



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

Perito actuante: MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ Documento: 28541981 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 754010	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluoscarolina@gmail.com Celular: 3002090342 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: 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>

