



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	18/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 18 # 38-217 SUR		
Barrio	Boquerón		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	Joaquin Torres Gonzalez		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOAQUÍN ALBAN TORRES GARCIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Joaquin Torres Gonzalez** ubicado en la CALLE 18 # 38-217 SUR Boquerón, de la ciudad de Ibagué.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$213,258,962 pesos m/cte (Doscientos trece millones doscientos cincuenta y ocho mil novecientos sesenta y dos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	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

Perito actuante

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

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

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	3,206,902	1,928,200	Valor del avalúo en UVR	592,818.43
Proporcional	91,594,724	213,258,962	Valor asegurable	213,258,962
% valor proporcional	42.95	57.05	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

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.

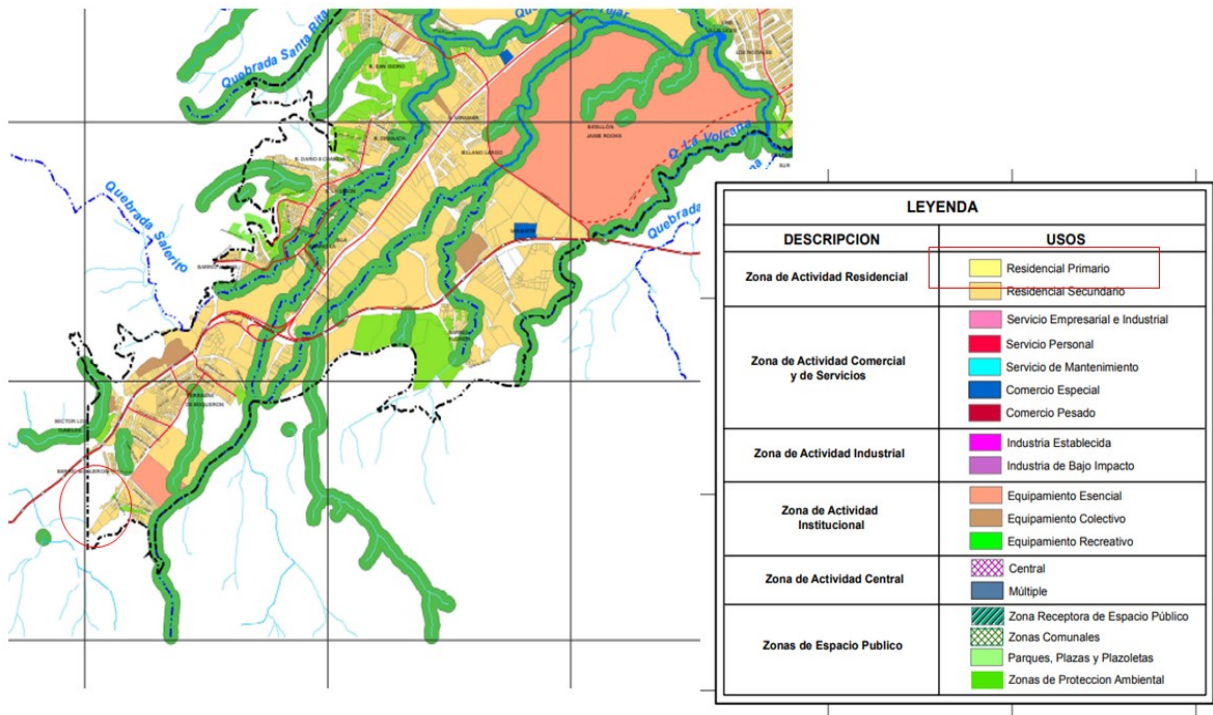
Código	LRCAJA-1069733627	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOAQUÍN ALBAN TORRES GARCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1069733627	Teléfono	3157366212
Email	joaquin.torres@ejercito.mil.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Joaquin Torres Gonzalez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	96340517	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 18 # 38-217 SUR				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Boquerón	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	No
Observación	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-

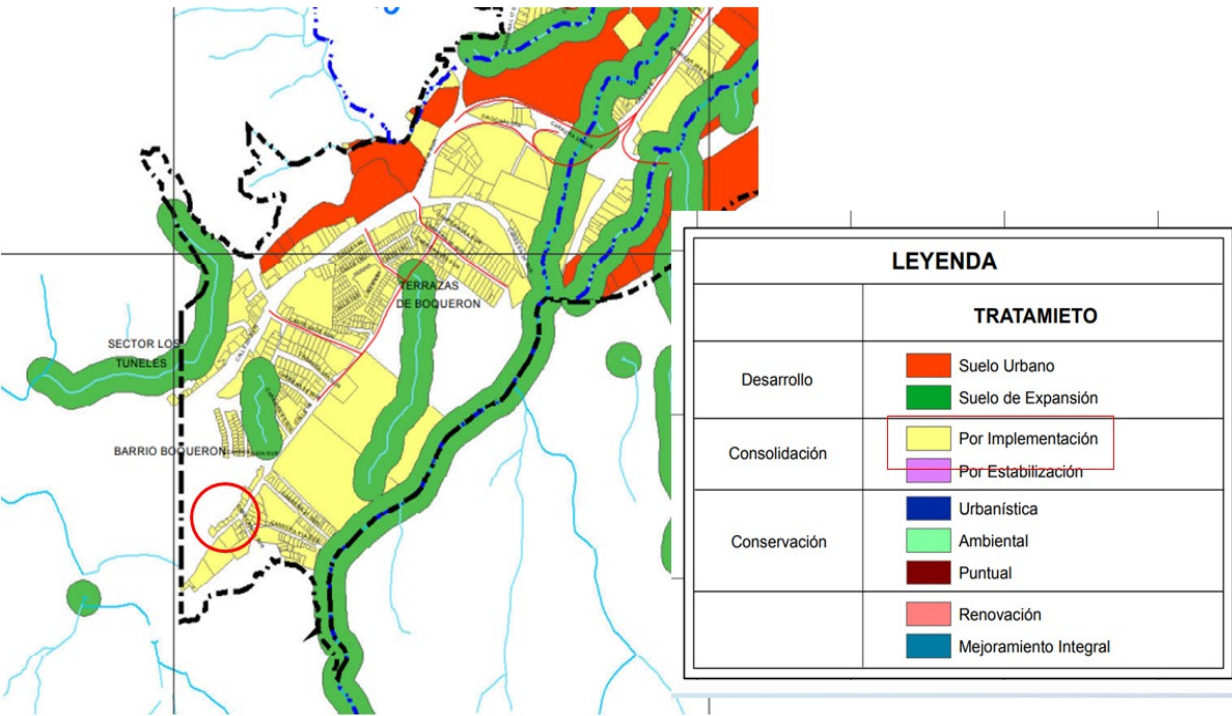
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 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 ; 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO_CLT</td><td>M2</td><td>66.5</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA_CLT</td><td>M2</td><td>144.65</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO_CLT	M2	66.5	AREA CONSTRUIDA_CLT	M2	144.65	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO_CLT	M2	66.5																											
AREA CONSTRUIDA_CLT	M2	144.65																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	0																											
AREA CONSTRUIDA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>66.5</td></tr><tr><td>AREA PRIMER PISO</td><td>M2</td><td>66.5</td></tr><tr><td>AREA SEGUNDO PISO</td><td>M2</td><td>70.7</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	66.5	AREA PRIMER PISO	M2	66.5	AREA SEGUNDO PISO	M2	70.7	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>66.5</td></tr><tr><td>AREA SL 1ER PISO</td><td>M2</td><td>53.2</td></tr><tr><td>AREA SL 2DO PISO</td><td>M2</td><td>57.4</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	66.5	AREA SL 1ER PISO	M2	53.2	AREA SL 2DO PISO	M2	57.4
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA TERRENO	M2	66.5																											
AREA PRIMER PISO	M2	66.5																											
AREA SEGUNDO PISO	M2	70.7																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	66.5																											
AREA SL 1ER PISO	M2	53.2																											
AREA SL 2DO PISO	M2	57.4																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.8</td><td>53.2</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>LIBRE</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.8	53.2	Indice construcción	LIBRE	0																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.8	53.2																											
Indice construcción	LIBRE	0																											
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7																										
Fondo	9,5	Relación frente fondo	0.73																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
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.																												

Acuerdo Decreto	ACUERDO 823 DEL 2014
Area Del Lote	66,5
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL PRIMARIO
Uso Compatible Norma	COMERCIO
Uso Condicionado Norma	NO APLICA
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA
Tratamiento	CONSOLIDACION POR IMPLEMENTACION
Actuaciones Estrategicas	NO APLICA
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	LIBRE
Antejardin	NO APLICA
AislamientoPosterior	3 METROS
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	3 PISOS
Densidad	NO APLICA
Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo 823 del 2014 mediante el cual se reglamenta el POT de la ciudad de Ibagué. Se exige índice de ocupación del 0.80, suelo urbano, uso residencial, tratamiento, consolidación por implementación.

Plano Uso de suelo-actividad



Plano Tratamiento urbanistico



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
124	EscrituraDePropiedad	02/02/2022	PRIMERA	Ibagué
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
350-168222	26/02/2025	010402650042000	Casa	
Observación	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.			

Observación	Predio no cuenta con espacio de garaje.
-------------	---

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Nacional	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Predio ubicado sobre carretera principal Ibagué-Cajamarca.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada		Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2001	Edad Inmueble	24 a±os	Vida útil	100 a±os
Estado construcción	Usada	%Avance	80		
Licencia construcción	No aplica.				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	1
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.4069558343355215
GEOGRAFICAS : 4° 24' 25.0416''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.26703598939064
GEOGRAFICAS : 75° 16' 1.3296''

#	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-v13292-2834c8d2-d804-4351-b3dd-0db466d0f922	2 - https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-bifamiliar-en-ibague-boqueron-01914a32-0efb-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

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



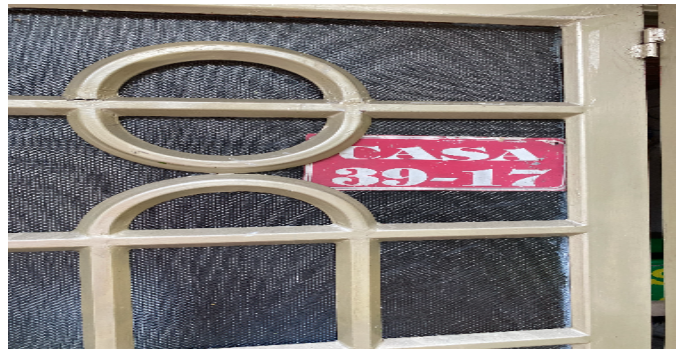
Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



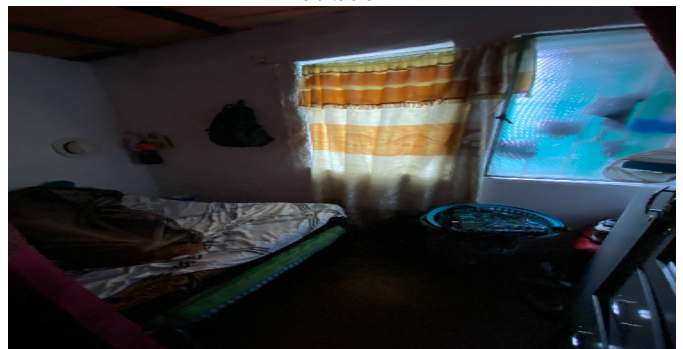
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



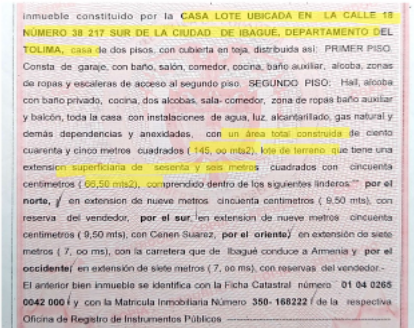
Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Sala



Comedor



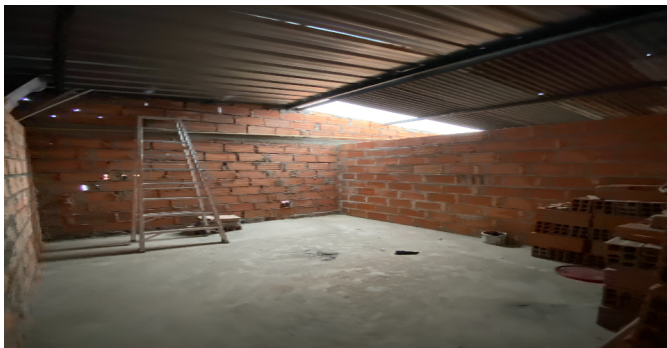
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4





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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1069733627



PIN de Validación: b3be0a7b



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 avaluador 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

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

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 ibagué.

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar en Avalúos - Cencosistemas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora 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 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