



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110518083

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FABIAN ALBERTO BONILLA ASCENCIO
NIT / C.C CLIENTE	1110518083
DIRECCIÓN	KR 16B BIS SUR 142-21 URB VILAS DE GUALARA LT Y CASA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	VILLA DE GUALARA
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/04/2025
FECHA INFORME	08/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ASCENCIO RODRIGUEZ LUZ ANGELA				
NUM.	526 EscrituraRes	NOTARIA	GESTORA	FECHA	30/10/2017
ESCRITURA	plucion		URBANA IBAGUE		
CIUDAD	Ibagué	DEPTO		Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA	730010111000002590017000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA.				
NJUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
350-182939	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado. Se accede al conjunto por la carrera 16 B sur por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso a la casa a mano izquierda. En el momento de la visita se evidencio que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	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	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 128,733,360

VALOR ASEGURABLE \$ COP 128,733,360

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

Juan Camilo H

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA

Perito Actuante

C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-04-08 10:22:00

Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Area Lote	60 m2	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	10
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	60

Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza baja por remoción en masa.
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	36
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	28542000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	51

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2012

2 / 15

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		60	M2	\$1,040,556.00	48.50%	\$62,433,360.00
Area Construida		51	M2	\$1,300,000.00	51.50%	\$66,300,000.00
TOTALES					100%	\$128,733,360
Valor en letras			Ciento veintiocho millones setecientos treinta y tres mil trescientos sesenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$128,733,360

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 altas
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 alta, y se considera que la demanda es alta.
Actualidad edificadora:	Teniendo en cuenta las condiciones propias del inmueble, así como las condiciones de la urbanización, se considera que en el mediano plazo se observara valorización positiva y en todo caso superior al índice de precios al consumidor.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El bien avaluado no cuenta con garaje.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baño enchapado con división en acrílico, cocina sencilla sin muebles, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.

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	CASA VILLA DE GUALARA	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3138284814	60	60	\$1,300,000	\$78,000,000
2	SMZ11 UN2 CS11	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3177350112	60	58	\$1,300,000	\$75,400,000
3	K 16BIS S # 142-15	\$148,000,000	0.95	\$140,600,000	3072423075	60	58	\$1,300,000	\$75,400,000
Del inmueble						60	51		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,750,000	\$995,833	1.0	1.0	1.00	\$995,833
2	\$62,350,000	\$1,039,167	1.0	1.0	1.00	\$1,039,167
3	\$65,200,000	\$1,086,667	1.0	1.0	1.00	\$1,086,667
					PROMEDIO	\$1,040,555.56
					DESV. STANDAR	\$45,432.59
					COEF. VARIACION	4.37%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,040,556.00	AREA	60	TOTAL	\$62,433,360.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	51	TOTAL	\$66,300,000.00
VALOR TOTAL	\$128,733,360.00					

Observaciones:

Enlaces:
1.-https://www.facebook.com/marketplace/item/1943177002833838/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referralCode=messenger_banner

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 16B BIS SUR 142-21 URB VILAS DE GUALARA LT Y CASA |
VILLA DE GUALARA | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.406659

Longitud:-75.146832

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 24´ 23.9724´´

Longitud:75° 8´ 48.5952´´

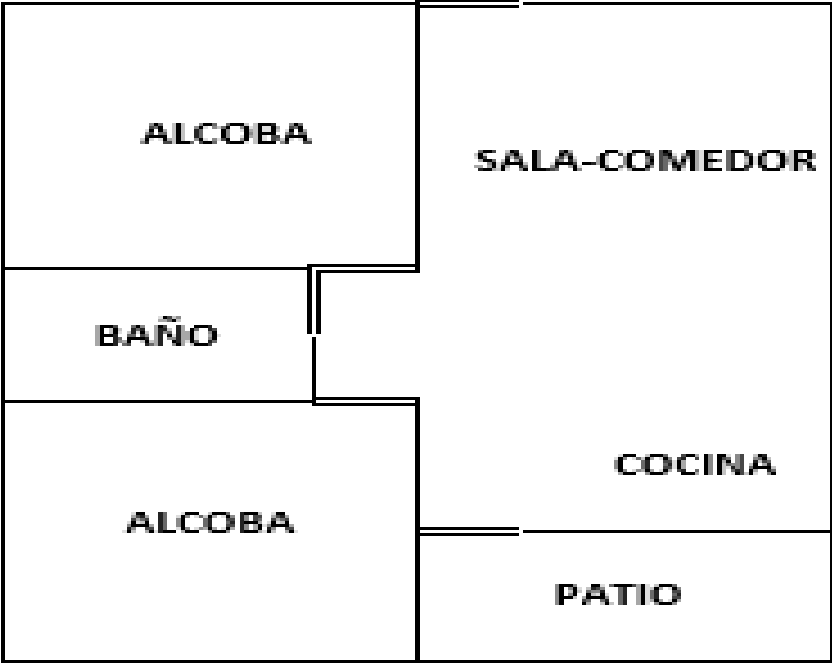


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

LR CAJA - 1110518083

PRIMER PISO

VIA DE ACCESO



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

TITULO 3

Tratamiento de consolidación

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

Vivienda	Frente mínimo metros (m)	Área mínima metros (m²)
Unifamiliar	5	60
Bifamiliar	6	84
Trifamiliar	7	105
Multifamiliar	8	144

Artículo 162. Edificabilidad en el tratamiento de consolidación

1. Urbanización abierta y/o loteo individual:

Tipo de vivienda	Índice de ocupación (I.O.)	Altura máxima (pisos)	Iluminación y ventilación			
			Patios		Patios adicionales	
			Área mín (m²)	Lado mín (m)	Área mín (m²)	Lado mín. (m)
Unifamiliar	87.5%	2.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Bifamiliar	82.5%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50
Trifamiliar	82.5%	3.5	9.00	3.00	6.25	2.50

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-1110518083



PIN de Validación: abb00a50



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abb00a50



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



Categoría3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1110518083 M.I.: 350-182939

Categoría4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abb00a50



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abb00a50



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1110518083 M.I.: 350-182939

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila



PIN de Validación: abb00a50



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



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

abb00a50

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 un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE IBAGUE

HILDA MARLENY GONZALEZ PEDRAZA

NIT 46359294-8

CARRERA 5 No 31-136 BARRIO CADIZ Tel(s): 2766027

notariaguintaibague@gmail.com

RESPONSABLE IMPUESTO A LAS VENTAS - IVA

Recibo Pago de Factura electrónica de Venta

FEES-2024

Fecha de generación 21/Mar/2025 5:34 pm

Fecha de expedición 21/Mar/2025 5:34 pm

NOTARIA



Información del Trámite

Radicado: 202500526

Naturaleza del Acto: CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

Escritura No: **468**

Legalizada en: **21/Mar/2025**

Datos del Adquiriente

Nombre: Ascencio Rodriguez Luz Angela (Otorgante 1)

Documento: CC 38253148

Dirección: Colombia, Tolima, Ibague (CALLE 39 A 7 A 30)

Actividad Económica: ASALARIADOS (0010)

Régimen Contable: No responsable de IVA

CONCEPTOS DE FACTURACION	Tarifa IVA	Valor	Valor por Acto
CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA			\$167,090.50
Derechos Notariales [Resolución 00585 de 24/01/2025]	19	\$ 86,200.00	
3 Hojas De La Matriz	19	\$ 15,900.00	
3 Autenticaciones	19	\$ 8,100.00	
1 Fotocopias	19	\$ 250.00	
1 Autenticacion Biometrica En Linea	19	\$ 4,600.00	
1 Firma Digital	19	\$ 9,900.00	
Recaudos Fondo De Notariado		\$ 9,200.00	
Recaudos Superintendencia		\$ 9,200.00	
Impuesto a las ventas (19%)		\$ 23,740.50	
		Total	\$167,090.50
Total Gastos de la Factura		\$124,950.00	
Total Impuestos y Recaudos a Terceros		\$42,140.50	
Valor Total de la Factura		167,090.50	

Son: Ciento sesenta y siete mil noventa pesos con cincuenta centavos

RESUMEN IMPUESTOS

IVA	BASE	IMPUESTO	IVA	BASE	IMPUESTO	IVA	BASE	IMPUESTO
19%	\$124,950.00	\$23,740.50	0%	\$0.00	\$0.00	EXCL	\$0.00	N/A

Forma Y Medio De Pago

-Forma de Pago: Contado

-Medio de pago: (EFECTIVO) Recibo de Caja #50294: \$ 167,090.50

BIENES INMUEBLES

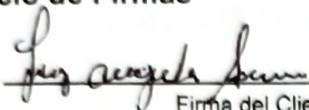
Matrícula Inmobiliaria	Ubicación
350-182939	Ibaguè - Tolima, CASA LOTE UBICADA EN LA SUPERMANZANA 10 MZA 4 LOTE 17 CRA 16B BIS SUR N 142-21 URBANIZACION VILLAS DE GUADALARA

OTORGANTES


Identificación	Nombre Completo del Otorgante
CC 38253148	Ascencio Rodriguez Luz Angela

[Ocultar Otorgantes](#)

Espacio de Firmas



Firma del Cliente


Bella Mayde Cardenas Henao

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)

Autorización DIAN 18764081687537 del 17/10/24 al 17/10/26 Autoriza facturación electrónica del No. FEES-1 al FEES-10.000

Proveedor Tecnológico: TECHNOKEY SAS NIT 900951661

Impresor: Corporación Avance **NIT. 804010424-9**

SIGNOI Marca Registrada Resolución SIC No. 18886 de 2017-04-19

La factura electrónica y la representación grafica será enviada al correo electrónico del adquirente

[Ver PDF](#)[Imprimir](#)[Salir](#)

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE IBAGUE

HILDA MARLENY GONZALEZ PEDRAZA

NIT 46359294-8

CARRERA 5 No 31-136 BARRIO CADIZ Tel(s) 2766027

Información del acta de depósito

Datos del depositante: LUZ ANGELA ASCENCIO RODRIGUEZ CC 38253148

Tipo de depósito: BENEFICENCIA

Estado del depósito: Vigente

Fecha: 2025-03-21 17:34:51

Acta de depósito

18273

Datos del trámite en escrituración

Numero radicado

202500526

Numero Escritura

468 de fecha 21/Mar/2025

Acto o contrato

CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

Otorgantes

LUZ ANGELA ASCENCIO RODRIGUEZ CC 38253148

Bienes inmuebles

350-182939 CASA LOTE UBICADA EN LA SUPERMANZANA 10 MZA 4 LOTE 17 CRA 16B BIS SUR N 142-21 URBANIZACION VILLAS DE GUADALARA

Forma de Pago

Datos del Pago

Valor

Efectivo

\$190 000.00

Total depósito

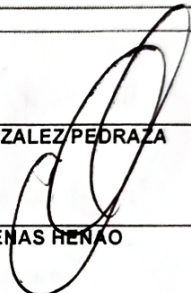
\$190 000.00

Total en Letras: Ciento noventa mil pesos

El anterior deposito se recibe en los terminos de los art 18 y 19 de la Ley 29 de 1973, y de la Instruccion Administrativa No.01-28 del 8 de Junio de 2001 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, que establecen la forma de hacer los depositos, las responsabilidades de los depositantes y de los depositarios. Para constancia se firma por el depositante y el suscrito Notario.

Espacio para firmas


LUZ ANGELA ASCENCIO RODRIGUEZ
CC 38253148 - DEPOSITANTE


HILDA MARLENY GONZALEZ PEDRAZA
Notaria Titular

BELLA MAYDE CARDENAS RENAÑO
FUNCIONARIO

ENTREGA Y CUMPLIMIENTO

Fecha:

Firma:

CANCELADO 21 MAR 2025

NOTARIA QUINTA DEL CIRCULO DE IBAGUE

HILDA MARLENY GONZALEZ PEDRAZA

NIT 46359294-8

CARRERA 5 No 31-136 BARRIO CADIZ Tel(s) 2766027

Información del acta de depósito

Datos del depositante: LUZ ANGELA ASCENCIO RODRIGUEZ CC 38253148

Tipo de depósito: Registro

Estado del depósito: Vigente

Fecha: 2025-03-21 17:35:36

Acta de depósito

18274

Datos del trámite en escrituración

Numero radicado	202500526	Numero Escritura	468 de fecha 21/Mar/2025
Acto o contrato	CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA		
Otorgantes	LUZ ANGELA ASCENCIO RODRIGUEZ CC 38253148		
Bienes inmuebles	350-182939 CASA LOTE UBICADA EN LA SUPERMANZANA 10 MZA 4 LOTE 17 CRA 16B BIS SUR N 142-21 URBANIZACION VILLAS DE GUADALARA		

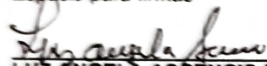
Forma de Pago


Datos del Pago		Valor
Efectivo		\$52 000.00
Total depósito		\$52 000.00

Total en Letras: Cincuenta y dos mil pesos

El anterior depósito se recibe en los terminos de los art 18 y 19 de la Ley 29 de 1973, y de la Instruccion Administrativa No.01-28 del 8 de Junio de 2001 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, que establecen la forma de hacer los depositos, las responsabilidades de los depositantes y de los depositarios. Para constancia se firma por el depositante y el suscrito Notario.

Espacio para firmas


LUZ ANGELA ASCENCIO RODRIGUEZ
CC 38253148 - DEPOSITANTE


HILDA MARLENY GONZALEZ PEDRAZA
Notaria Titular

BELLA MAYDE CARDENAS RENAO
FUNCIONARIO

ENTREGA Y CUMPLIMIENTO

Fecha:

Firma:

CANCELADO 21 MAR 2025

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2504011474111486681****Nro Matrícula: 350-182939**

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-42362

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 04:23:09 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
FECHA APERTURA: 30-03-2007 RADICACIÓN: 2007-350-6-4964 CON: ESCRITURA DE: 14-03-2007
CODIGO CATASTRAL: **730010111000002590017000000000** COD CATASTRAL ANT: 01 11 0259 0017 000
NUPRE: BZS0014CPHB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ETAPA 1.URB.VILLA DE GUALARA,SUPERMANZANA 10 MZ.4 LOTE 17. con extensión de 60.00M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 196, 14 3 2007, NOTARIA SEXTA de IBAGUE. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) URBANIZACION URBANIZACION VILLA DE CALAMBAIMA ETAPA 1.URB.VILLA DE GUALARA,SUPERMANZANA 10 MZ.4 LOTE 17.
2) KR 16 B BIS SUR # 142 - 21 URB VILLAS DE GUALARA LT Y CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 182594

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-03-2007 Radicación: 2007-350-6-4964

Doc: ESCRITURA 196 DEL 14-03-2007 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: LA GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL****NIT# 8090097422X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-07-2012 Radicación: 2012-350-6-14197

Doc: ESCRITURA 01174 DEL 29-06-2012 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION RESPECTO DE LA DESCRIPCIÓN DE CADA UNO DE LOS PREDIOS DE LA URBANIZACIÓN VILLAS DE GUALARA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: LA GESTORA URBANA DE IBAGUE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL**



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

Certificado generado con el Pin No: 2504011474111486681

Nro Matrícula: 350-182939

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-42362

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 04:23:09 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NIT# 8090097422X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-07-2012 Radicación: 2012-350-6-14197

Doc: ESCRITURA 01174 DEL 29-06-2012 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICACION DE PLANEACION MUNICIPAL

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

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

NIT# 8090097422X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-350-6-23385

Doc: RESOLUCION 526 DEL 30-10-2012 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$25,845,566

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

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

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

NIT# 8090097422

A: ASCENCIO RODRIGUEZ LUZ ANGELA

CC# 38253148 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-350-6-23385

Doc: RESOLUCION 526 DEL 30-10-2012 GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ASCENCIO RODRIGUEZ LUZ ANGELA

CC# 38253148

A: A FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE HUBIERE Y DE LOS QUE LLEGAFRE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-03-2025 Radicación: 2025-350-6-5820

Doc: CERTIFICADO 208 DEL 22-03-2025 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA RESOLUCION 526 DEL 30/10/2012

GESTORA URBANA DE IBAGUE DE IBAGUE

"SE CANCELA DE ACUERDO A AL ESCRITURA 468 DEL 21 DE MARZO DEL 2025"

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

DE: ASCENCIO RODRIGUEZ LUZ ANGELA

CC# 38253148

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE, COMPAÑERO(A) PERMANENTE Y DE SUS MENOR(ES) HIJO (S) ACTUAL (ES) Y EL (LOS) QUE LLEGARE (N) A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 2504011474111486681

Nro Matrícula: 350-182939

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-42362

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 04:23:09 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: ASCENCIO JOSE IGNACIO (Q.E.P.D)

CC# 2214263

A: BONILLA ASCENCIO FABIAN ALBERTO

CC# 1110518083

A: RODRIGUEZ DE ASCENCIO SOFIA

CC# 28973440

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-42362

FECHA: 01-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

3:16

5.81 kB/s 5G 4.5G 56%



1000069465 (...
content:///media/exte



Tu transacción fue exitosa

Resumen detallado de tu
transacción

Valor

\$302.000,00

01/Abr/2025 - 3:13 p. m. - IP 191.156.63.225

Hacia

Portal Zona Pagos BBVA - Avalúo

¿Desde dónde debitamos?

Cuenta de Ahorros - 2356

Nro. de transacción

151343

Pedido/Factura Nro.

2451201014

Recuerda que el costo de esta transacción es

\$0.


\$0,00



ARCHIVO: LRCAJA-1110518083
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1110518083
	Hash documento:	d3320fe94a
	Fecha creación:	2025-04-08 14:58:17

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 797462	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosrosalestolima@gmail.com Celular: 3182302229 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 130.250.228.173 2025-04-08 10:22:00	



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>

