



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110491828

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CAMILO EDUARDO PRECIADO BONILLA
NIT / C.C CLIENTE	1110491828
DIRECCIÓN	KR 11 # 80-44
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Brisas de Pedregal
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/04/2025
FECHA INFORME	28/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PRECIADO FORERO CAMILO ANTONIO				
NUM.	2229 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	11/06/1993
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO		Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	730010108000006800029000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cliente no aporta licencia de construcción.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
350-87878	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Se accede al conjunto por la carrera 80 por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso a la casa a mano derecha. En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 184,864,008

VALOR ASEGURABLE \$ COP 184,864,008

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. aVALUO ACTUALIADO EL 19/06/2025, se adjunta certificado de tradicion 350-87878 de fecha 09/06/2025, se actualiza dirección.

NOMBRES Y FIRMAS

Juan Camilo H

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
Perito Actuante
C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-28 10:03:00

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	Vivienda, servicio y comercio básico, servicio y mantenimientos básicos, comercio espacial básico y sectorial, institucional básico.	Área Lote	68 m2	Frente	4.5
Uso Compatible Según Norma	Vivienda, servicio y comercio básico, servicio y mantenimientos básicos, comercio espacial básico y sectorial, institucional básico.	Forma	Rectangular	Fondo	15
Uso Condicionado Según Norma	Servicio y comercio personales, industrial básico	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	68
Uso Prohibido Según Norma	Servicio y comercio personales urbano y regional, servicio y comercio mantenimientos sectorial urbano y regional, comercio especial urbano regional, comercio pesado urbano, regional, sectorial, instit	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A	Decreto / Acuerdo	EL DECRETO 1000-0823 DEL 2014 PARA LA CIUDAD DE IBAGUÉ.		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Amenaza baja por remoción en masa.	Antejardín	Empate con predios vecinos.		
Suelos De Proteccion	N/A	Uso principal	Vivienda, servicio y comercio básico, servicio y mantenimientos básicos, comercio espacial básico y sectorial, institucional básico.		
Patrimonio	N/A	Altura permitida pisos	3 pisos		
		Aislamiento posterior	N/A		
		Índice de ocupación	85%		
		Índice de construcción:	N/A		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I	AREA DE TERRENO	M2	68
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	116
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 75.958.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68	AREA DE TERRENO	M2	68
AREA COSNTRUIDA	M2	139.80	AREA CONSTRUIDA	M2	134.56

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante		Residencial
Demanda / interés		Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	No hay	
Asistencial	No hay	
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

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

Cond.seguridad:		Aguas servidas:
NO		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	67	Año de Construcción	1992
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	KR 11 # 80-44		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		68	M2	\$922,806.00	33.94%	\$62,750,808.00
Area Construida		134.56	M2	\$907,500.00	66.06%	\$122,113,200.00
TOTALES					100%	\$184,864,008
Valor en letras			Ciento ochenta y cuatro millones ochocientos sesenta y cuatro mil ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$184,864,008

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.
Actualidad edificadora:	En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda, desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad, aprovechando la incorporación a área urbana de dicha zona, que permite edificaciones de altura.

SALVEDADES

Garaje: El bien avaluado cuenta con un garaje sencillo al interior de la propiedad, en buen estado de conservación.

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: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados con división en acrílico en segundo piso, cocina semi integral con mueble inferior y superior, con mesón en enchapado, 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 14 A 83 18 MZ L CS 5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3138920906 3212520110	113	96	\$1,105,000	\$106,080,000
2	MZ C CS 1 K 15	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3113482923 3155108953	91	84	\$900,000	\$75,600,000
3	MZ L CS 3 BARRIO PEDREGAL	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3163380571	87	174	\$1,155,000	\$200,970,000
Del inmueble						68	134.56		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$102,920,000	\$910,796	1.0	1.0	1.00	\$910,796
2	\$81,150,000	\$891,758	1.0	1.0	1.00	\$891,758
3	\$84,030,000	\$965,862	1.0	1.0	1.00	\$965,862
					PROMEDIO	\$922,805.59
					DESV. STANDAR	\$38,483.88
					COEF. VARIACION	4.17%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$922,806.00	AREA	68	TOTAL	\$62,750,808.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$907,500.00	AREA	134.56	TOTAL	\$122,113,200.00
VALOR TOTAL	\$184,864,008.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	139.80
Area construida vendible	134.56
Valor M2 construido	\$1,192,217
Valor reposición M2	\$160,424,720
Valor reposición presupuesto M2	\$1,192,217
Fuente	1011133_Residencial.Tip o_3_mas
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,192,217
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fito y corvin %	23.90 %
Valor reposición depreciado	\$907,277
Valor adoptado depreciado	\$907,500
Valor total	\$122,113,200

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor

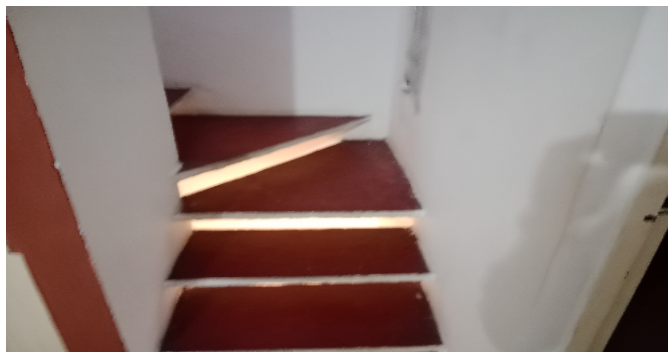


FOTOS: General

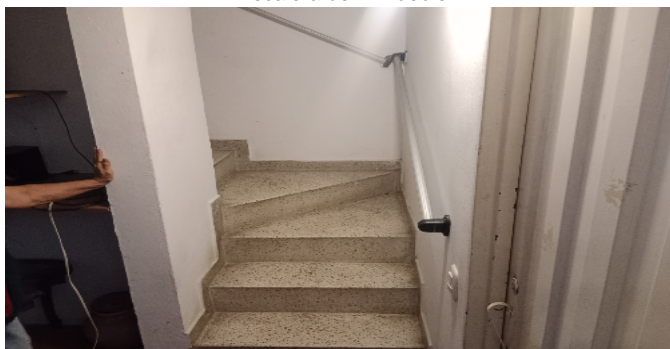
Cocina



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS: General

Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

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 mínima (m²)	Lado mínimo (m)	Área mínima (m²)	Lado mínimo (m)
Unifamiliar VIP	87.5%	25	5.0	2.20	4.00	2.00
Bifamiliar	87.5%	3.5	6.25	2.50	6.25	2.50
Trifamiliar	87.5%	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-1110491828



PIN de Validación: abb00a50



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>



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1110491828 M.I.: 350-87878

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



ANA
ASSOCIATION OF NATIONS
AMERICAN NATIONS ASSOCIATION

Régimen Académico



PIN de Validación: abb00a50



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-1110491828 M.I.: 350-87878

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



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 reporte 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506097472115616678

Nro Matrícula: 350-87878

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-76170

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:09:20 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: 24-07-1992 RADICACIÓN: 92 7315/16 CON: ESCRITURA DE: 10-06-1992

CODIGO CATASTRAL: 730010108000006800029000000000 COD CATASTRAL ANT: 73001010806800029000

NUPRE: BZS0009JUHC

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

VER ESCRITURAS 1414 DEL 19 05 92 Y 1660 DEL 09 06 92 NOTARIA 1. AMBAS....

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ACLARACION ES1414 ENCUANTO A ENGLOBE LOTES 6,7,8,9,10,Y 11 MZ F,PRMA. A SOC.GERMAN ARBELAEZ Y CIA.S. POR ESC.1660 DEL 090292 NOT.1.IB.REG.100692 FOLIO 3500087876.MODIFICACION LTEO A;SOC.GERMAN ARBELAEZ Y CIA.S. POR ESCRITURA N. 1414 DEL 190592 NOTARIA 1.IBAGUE, REGISTRADO EL 100692 FOLIO 3500087876. 01.-LA SOCIEDAD GERMAN ARBELAEX Y CIA S. EN C. HUBO RELOTEO POR ESC.3309 20-09-89 NOTARIA 1. IBAGUE,REGISTRADA EL 23-11-89 EN EL FOLIOS 350-0072179 Y OTROS. 02.-LA SCO. GERMAN ARBELAEZ Y CIA. S.EN C. HUBO POR COMPRA A CONSTRUCTORA ESPINAL LTDA. POR ESC. 472 30-12-88 NOTARIA.1. IBAGUE, REG. 06-02-89 FOLIO 350-0031785.- A SU VEZ LA CONSTRUCTORA ESPINAL LTDA. HUBO POR ADJUD. QUE SE LE HIZO EN EL REMATE PROMOVIDO POR MARGARITA DIAZ, COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS SEÑORES (MENORES) NORMA CONSTANZA PEVALOZA DIAZ,JAIME,FRANCISCO JAVIER, GLORIA MARCELA Y JHON JAIRO PEVALOZA DIAZ, POR SENTENCIA DEL 21-08-79 JUZ.4.C.CTO. IBAGUE, REG.24-04-81 FOLIO 350-0018491.- 03.-A SU VEZ LOS MENORES NORMA CONSTANZA, JAIME, FRANCISCO JAVIER GLORIA MARCELA Y JHON JAIRDO PEVALOZA DIAZ, HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE JAIME PEVALOZA CASTRO, SENTENCIA DEL 21-08-79 JUZ.4.C.CTO IBAGUE, REGIS.24-04-81 FOLIO 350-0018491.- 04.-A SU VEZ JAIME PEVALOZA CASTRO, HUBO POR ADJUDICACIONC QUE SE LE HIZO EN LA ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON FRANCISCO JOSE PEVALOZA CASTRO, EFECTUADA POR ESCRITURA 1524 DEL 22-07-68 NOTARIA 2. IBAGUE, REGIS.05-08-68 FOLIO 350-0018491.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LT 6 A MZ F PRIMA 67 50 M 2 CASA

2) KR 11 # 80-44

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 87878

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-06-1992 Radicación: 7315

Doc: ESCRITURA 1414 DEL 19-05-1992 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 MODIFICACION LOTE0

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2506097472115616678

Nro Matrícula: 350-87878

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-76170

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:09:20 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: SOCIEDAD GERMAN ARBELAEZ Y CIA.S.EN C.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-06-1992 Radicación: 7316

Doc: ESCRITURA 1660 DEL 09-06-1992 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESC.N.1414 EN CUANTO A ENGLOBE LOTES 6,7,8,9,10,Y 11 MANZ.F.PRIMERA.

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

A: SOCIEDAD GERMAN ARBELAEZ Y CIA.S.EN C.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-09-1992 Radicación: 11969

Doc: RESOLUCION 018 DEL 01-09-1992 IBAGUE PLANEACION MPAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO

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

A: SOCIEDAD GERMAN E. ARBELAES Y CIA S.EN C.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-11-1992 Radicación: 16956

Doc: ESCRITURA 4149 DEL 19-11-1992 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$7,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: SOCIEDAD GERMAN E. ARBELAEZ Y CIA S.EN C.

A: BOTERO GUTIERREZ ROSA IMELDA

CC# 38223097 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-11-1992 Radicación: 16956

Doc: ESCRITURA 4149 DEL 19-11-1992 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$5,110,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BOTERO GUTIERREZ ROSA IMELDA

CC# 38223097

A: CORPORACION CAFETERA AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-11-1992 Radicación: 16956

Doc: ESCRITURA 4149 DEL 19-11-1992 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FLIA

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

DE: BOTERO GUTIERREZ ROSA IMELDA

CC# 38223097

A: SU FAVOR Y DE SUS HIJOS MENORES RODRIGUEZ BOTERO, ANGELICA MARIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-06-1993 Radicación: 10328

Doc: ESCRITURA 2050 DEL 01-06-1993 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2506097472115616678

Nro Matrícula: 350-87878

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-76170

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:09:20 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

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BOTERO GUTIERREZ ROSA IMELDA

CC# 38223097

A: SU FAVOR Y DE LOS HIJOS MENORES RODRIGUEZ BOTERO, ANGELICA MARIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-06-1993 Radicación: 10445

Doc: ESCRITURA 2229 DEL 11-06-1993 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$9,000,000

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: BOTERO GUTIERREZ ROSA IMELDA

CC# 38223097

A: PRECIADO FORERO CAMILO ANTONIO

CC# 17107093

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-06-1993 Radicación: 10445

Doc: ESCRITURA 2229 DEL 11-06-1993 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$5,400,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA HASTA

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

DE: PRECIADO FORERO CAMILO ANTONIO

CC# 17107093

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-11-2024 Radicación: 2024-350-6-24252

Doc: ESCRITURA 16027 DEL 14-11-2024 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$5,400,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2229 DEL 11/6/1993 DE LA NOTARIA 1. DE IBAGUE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT: 860034313-7 COMO ACREEDOR CESIONARIO

A: PRECIADO FORERO CAMILO ANTONIO

CC# 17107093

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-05-2025 Radicación: 2025-350-6-10617

Doc: OFICIO 43568 DEL 22-05-2025 SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DIRECCION DE INFORMACIÓN Y APLICACION DE LA NORMA URBANISTICA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL ¿ DIRECCION DE INFORMACION Y APLICACION DE LA NORMA URBANISTICA DE LA CIUDAD DE IBAGUE NIT 800113389-7



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

Certificado generado con el Pin No: 2506097472115616678

Nro Matrícula: 350-87878

Pagina 4 TURNO: 2025-350-1-76170

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:09:20 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27 11 2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC SNR DE 23 09 2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO 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: 2025-350-1-76170

FECHA: 09-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	Avalúo
Nombre del pagador:	Camilo Eduardo Preciado Bonilla
Identificación:	1110491828
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DAVIVIENDA
Transacción CUS:	1409280465
Cód. del pedido:	1040
Id pago:	3037
Ticket:	4421101040

Fecha de pago:

14/04/2025 10:09:46.0

Imprimir


Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a GERENCIA@LOSROSALES.COM o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-1110491828
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1110491828
	Hash documento:	f404356199
	Fecha creación:	2025-04-28 08:38:52

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>JUAN CAMILO HUERGO CUENCA</p> <p>Documento: 1075278606</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 670501</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosrosalestolima@gmail.com Celular: 3182302229</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 130.250.228.141 2025-04-28 10:03:00</p>	



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>

