



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1108930952

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HARRINSON CAMILO RODRIGUEZ ACOSTA
NIT / C.C CLIENTE	1108930952
DIRECCIÓN	KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Miraflores
CIUDAD	Rovira
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/06/2025
FECHA INFORME	12/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ACOSTA JURADO MARIA AMPARO				
NUM.	28 EscrituraDePropiedad	NOTARIA	1	FECHA	25/02/2025
ESCRITURA					
CIUDAD	Rovira	DEPTO	Tolima		
ESCRITURA					
CEDULA	SIN INFORMACION				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con resolución No. 060 del 19 de noviembre de 2024.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No Aplica.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
350-319292	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Distribución del inmueble: (aquí, una breve descripción de las dependencias)  
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	0	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	0	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		No hay
Comedor		No hay
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Regular
Muro	Normal	Regular
Carpintería	Sencillo	Regular

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 124,813,887

VALOR ASEGURABLE \$ COP 124,813,887

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: 2025-06-12 15:27:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial VIS y progresiva, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.	Área Lote	380.40	Frente	14 M
Uso Compatible Según Norma	Comercial Gr 1	Forma	IRREGULAR	Fondo	46.30 M
Uso Condicionado Según Norma	Comercial Gr 2 y institucional.	Topografía	LIGERA	Rel. Fte./Fdo.	N/A
Uso Prohibido Según Norma	Industrial y Comercial Gr 3	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Nula	Decreto / Acuerdo	ACUERDO NO. 003 DE FEBRERO 19 DEL AÑO 2002		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Nula	Antejardín	Empate.		
Suelos De Proteccion	No se encuentra en suelo de proteccion	Uso principal	Residencial VIS y progresiva, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.		
Patrimonio	No se encuentra en suelo de patrimonio.	Altura permitida pisos	2 pisos		
		Aislamiento posterior	Minimo de 3 M		
		Indice de ocupación	24.77 %, según Resolución No. 060 del 19 de noviembre de 2024.		
		Indice de construcción:	No Aplica.		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	380.40	AREA DE TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	94.21	AREA CONSTRUIDA	M2	58
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	1.572.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	380.40	AREA DE TERRENO	M2	380.40
AREACONSTRUIDA CONST 1	M2	27.04	AREACONSTRUIDA CONST 1	M2	27.04
AREACONSTRUIDA CONST 2	M2	41.39	AREACONSTRUIDA CONST 2	M2	41.39

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)		Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Regular	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	70 años	Tipologia Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	30	Año de Construcción	1985
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	bareque	En el momento de la visita se evidenció que el bien avaluado cuenta con dos tipologías constructivas, referentes a: construcción No. 1 en Bahareque con un área construida de 41.39 m², referentes al 60.48 % de la construcción total, cuenta con 2 alcobas y cocina. Y construcción No. 2 en mampostería con una rea construida de 27.04 m², referente al referentes a alcoba, zona de ropas y baño.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES		

CUADRO DE VALORACIÓN						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	AREA DE TERRENO	380.40	M2	\$208,338.00	63.50%	\$79,251,775.20
Area Construida	CONSTRUCCION 1	41.39	M2	\$370,800.00	12.30%	\$15,347,412.00
Area Construida	CONSTRUCCION 2	41.39	M2	\$730,000.00	24.21%	\$30,214,700.00
TOTALES					100%	\$124,813,887
Valor en letras			Ciento veinticuatro millones ochocientos trece mil ochocientos ochenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL	\$124,813,887
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 media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Jurídica:** 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 2.

**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: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en regular estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados sin división, cocina sencilla, sin muebles, puertas en madera.

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 5 # 14 - 30 MIRAFLORES	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3232310230	210	20	\$540,000	\$10,800,000
2	KR 5 # 12 - 72 MIRAFLORES	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3125837557 - 3225441561	499	120	\$750,000	\$90,000,000
3	KR 5 # 12 - 33 MIRAFLORES	\$430,000,000	0.95	\$408,500,000	3173330150 - 3214824792	663	200	\$750,000	\$150,000,000
Del inmueble						380.40			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$74,700,000	\$355,714	1.0	1.0	1.00	\$355,714
2	\$195,000,000	\$390,782	1.0	1.0	1.00	\$390,782
3	\$258,500,000	\$389,894	1.0	1.0	1.00	\$389,894
					PROMEDIO	\$378,796.76
					DESV. STANDAR	\$19,994.92
					COEF. VARIACION	5.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$208,338.00	AREA	380.40	TOTAL	\$79,251,775.20
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$79,251,775.20					

**Observaciones:**  
Debido a que el predio cuenta 2 unidades fisiográficas diferentes, que son terrenos aprovechables con topografía plana y terrenos no aprovechables con topografía ligera, se determina un valor por m2 de \$378.797, para terrenos aprovechables con topografía plana y se maneja el 10% del valor por m2 determinado para terrenos no aprovechables con topografía ligera, puesto que no se cuenta con un levantamiento topográfico que nos del área exacta para cada unidad fisiográfica se decida realizar una ponderación de los dos valores por m2 determinados, dando un valor por m2 global de \$208,338.

**Enlaces:**

REPOSICION

CONSTRUCCION NO. 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41.39
Area construida vendible	41.39
Valor M2 construido	\$730,184
Valor reposición M2	\$30,222,316
Valor reposición presupuesto M2	\$730,184
Fuente	1014011_Residencial.Tip o_1 REGION CENTRAL
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$730,184
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	57.14 %
Fito y corvin %	49.22 %
Valor reposición depreciado	\$370,787
Valor adoptado depreciado	\$370,800
Valor total	\$15,347,412

Observaciones: Se trata de una edificación de un piso con área construida de 68.41 m2 distribuidos en dos tipologías constructivas: construcción No. 1 en Bahareque con un área construida de 41.39 m2, referentes al 60.48 % de la construcción total, cuenta con 2 alcobas y cocina. Y construcción No. 2 en mampostería con una area construida de 27.04 m2, referentes a alcoba, zona de ropas y baño.

Para la elaboración del presente informe, se tomó como base el área construida descrita en la escritura pública no. 28 con fecha del 25 de febrero de 2025 de 94.21 m2 de área construida, dichas áreas validadas en resolución no. 060 del 19 de noviembre de 2024, sin embargo, dichas áreas no concuerdan con las encontradas en campo en el momento de la visita de 68.43 m2. Es decir que no se construyó o hace falta por construir un área construida de 25.79 m2 correspondiente al 37.68 %.

CONSTRUCCION NO. 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	27.04
Area construida vendible	27.04
Valor M2 construido	\$818,772
Valor reposición M2	\$22,139,595
Valor reposición presupuesto M2	\$818,772
Fuente	1114122_Residencial.Tip o _2_Especial REGION CENTRAL
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$818,772
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	10.93 %
Valor reposición depreciado	\$729,280
Valor adoptado depreciado	\$730,000
Valor total	\$19,739,200

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES |  
Miraflores | Rovira | Tolima

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.232713  
Longitud:-75.240615

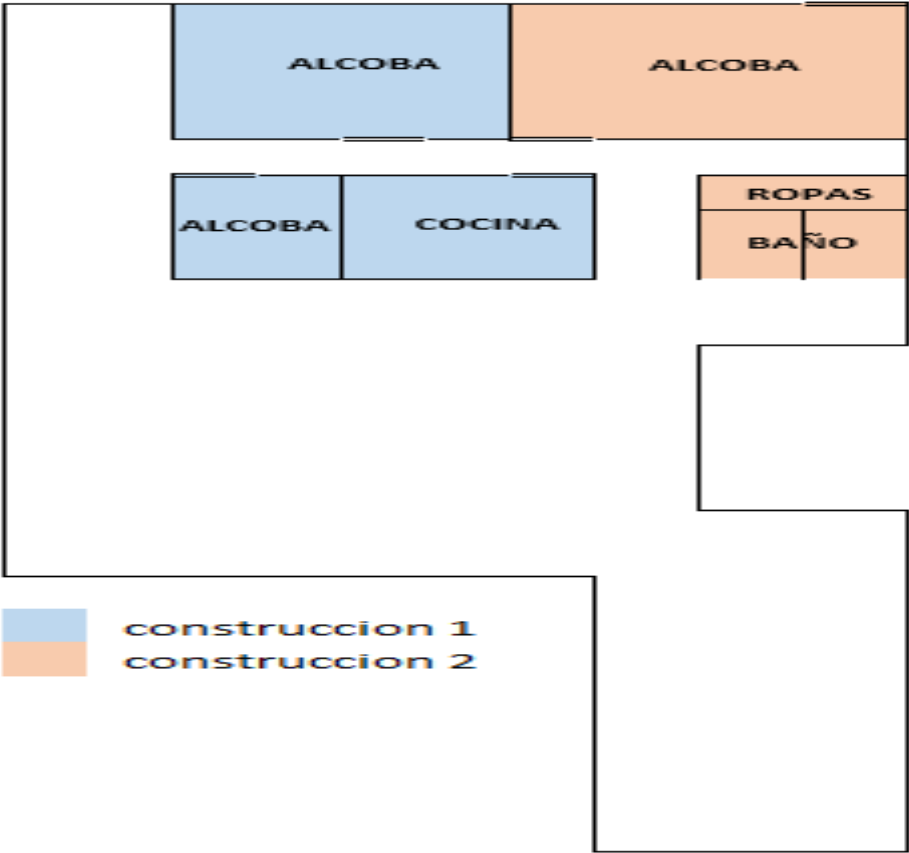
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 13´ 57.7668´´  
Longitud:75° 14´ 26.214´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

LR CAJA - 1108930952  
1ER PISO  
VIA DE ACCESO





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

Fachada posterior



Puerta de entrada



Cocina



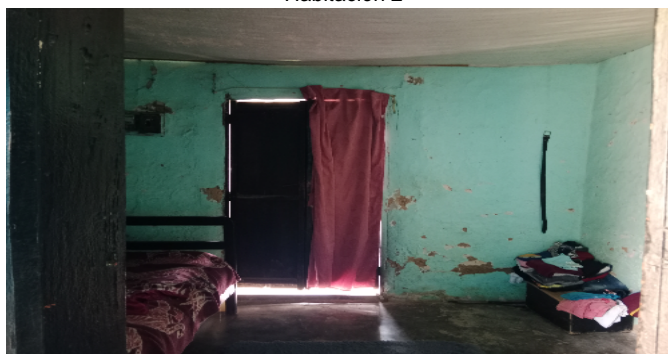
Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS: General

Baño Social 1





## CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

### RESOLUCION No. 060 (19 DE NOVIEMBRE DE 2024)

Por medio del cual se otorga Licencia de Construcción en modalidad de obra nueva, ubicada en la **CARRERA 5 No 14-15** del barrio **MIRAFLORES** del sector urbano del Municipio de Rovira Tolima; de propiedad de la señora **MARIA AMPARO ACOSTA JURADO** identificada con C.C. **28.922.708** expedida en Rovira – Tolima.

### EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE ROVIRA TOLIMA

En uso de sus funciones legales, reglamentarias y en especial las Conferidas por el Decreto 564 de 2006, la ley 388 de 1997, el Decreto 1469 de 2010, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1197 de 2016, decreto 1203 de 2017, decreto 1333 de 2020, Resolución 462 de 2017, y

### CONSIDERANDO

Que la señora **MARIA AMPARO ACOSTA JURADO** identificada con C.C. **28.922.708** expedida en Rovira – Tolima; Quien presento ante este despacho solicitud para una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, consistente de un piso: (1) sala, (1) comedor, (2) habitaciones, (1) baños, (1) cocina, (1) zona húmeda, con área a construir de **94.21 m<sup>2</sup>**, en la **CARRERA 5 No 14-15** del barrio **MIRAFLORES** del sector urbano del Municipio de Rovira Tolima; distinguido con Matricula Inmobiliaria **350-144675**.

SOLERIS GÓMEZ CARDONA  
NOTARIA ÚNICA

## 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-1108930952





PIN de Validación: aa550a1d



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

**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



PIN de Validación: aa550a1d



#### 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 Edificación, 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

#### 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, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa550a1d



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1108930952 M.I.: 350-319292

#### Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, 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

#### 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



PIN de Validación: aa550a1d



#### 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1108930952 M.I.: 350-319292

#### Categoría 13 Intangibles - Derivados

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, 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: juancamilohuergo1994@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

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.



PIN de Validación: aa550a1d



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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa550a1d**

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 tres (03) días del mes de Junio del 2025. 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: 2505071259113718255

Nro Matrícula: 350-319292

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-61107

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 11:34:56 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: ROVIRA VEREDA: ROVIRA

FECHA APERTURA: 29-04-2025 RADICACIÓN: 2025-350-6-5636 CON: ESCRITURA DE: 25-02-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

LOTE CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 28, 2025/02/25, NOTARIA UNICA ROVIRA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.CASA LOTE 2

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 380 CENTIMETROS CUADRADOS: 40

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01-EL MUNICIPIO DE ROVIRA ADQUIRIÓ POR COMPRA A ALDEA DE MIRAFLOREZ, HOY MPIO DE ROVIRA, SEGÚN ESCRITURA 130 DEL 23/11/1934 NOTARIA UNICA DE ROVIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA 350-40441.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 144675

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 25-03-2025 Radicación: 2025-350-6-5636

Doc: ESCRITURA 28 DEL 25-02-2025 NOTARIA UNICA DE ROVIRA

VALOR ACTO: \$1,863,587

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: MUNICIPIO DE ROVIRA TOLIMA****NIT# 8001001389****A: ACOSTA JURADO MARIA AMPARO****CC# 28922708 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-03-2025 Radicación: 2025-350-6-5636

Doc: ESCRITURA 28 DEL 25-02-2025 NOTARIA UNICA DE ROVIRA

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: ACOSTA JURADO MARIA AMPARO****CC# 28922708**



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

Certificado generado con el Pin No: 2505071259113718255

Nro Matrícula: 350-319292

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-61107

Impreso el 7 de Mayo de 2025 a las 11:34:56 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: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES, Y DE LOS QUE LLEGARÉ A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-03-2025 Radicación: 2025-350-6-5636

Doc: ESCRITURA 28 DEL 25-02-2025 NOTARIA UNICA DE ROVIRA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RESOLUCION 060 DEL 19/11/2024 DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE ROVIRA

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

A: ACOSTA JURADO MARIA AMPARO

CC# 28922708 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-61107

FECHA: 07-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL



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?

\$ 390.000,00

Fecha

30 de mayo de 2025 a  
las 05:21 p. m.

Referencia


M13973635



ARCHIVO: LRCAJA-1108930952  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1108930952
	Hash documento:	347f487c39
	Fecha creación:	2025-06-12 14:53:04

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JUAN CAMILO HUERGO CUENCA</b> Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 565944	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: avaluosrosalestolima@gmail.com Celular: 3182302229 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 130.250.228.131   2025-06-12 15:27:00	



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>

