



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1108930952

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	HARRISON CAMILO RODRIGUEZ ACOSTA	FECHA VISITA	05/06/2025
NIT / C.C CLIENTE	1108930952	FECHA INFORME	12/06/2025
DIRECCIÓN	KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	40 años
BARRIO	Miraflores	REMODELADO	
CIUDAD	Rovira	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA		
IDENTIFICACIÓN	1075278606		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ACOSTA JURADO MARIA AMPARO			
NUM. ESCRITURA	28 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Rovira		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	SIN INFORMACION			
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.	Nº
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.

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 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.

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial VIS y progresiva, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercial Gr 1
Uso Condicionado Según Norma	Comercial Gr 2 y intitucional.
Uso Prohibido Según Norma	Industrial y Comercial Gr 3

Amenaza Riesgo Inundacion	Nula
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Nula
Suelos De Proteccion	No se encuentra en suelo de proteccion
Patrimonio	No se encuentra en suelo de patrimonio.

Área Lote	380.40	Frente	14 M
Forma	IRREGULAR	Fondo	46.30 M
Topografía	LIGERA	Rel. Efe /Edo.	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO NO. 003 DE FEBRERO 19 DEL AÑO 2002
Antejardín	Empate.
Uso principal	Residencial VIS y progresiva, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	Mínimo de 3 M
Índice de ocupación	24.77 %, según Resolución No. 060 del 19 de noviembre de 2024.
Índice 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
Demandas / 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
Vias 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

Impacto Ambiental Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:

EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Regular
Nº de pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	70 años
Vida Remanente	30
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	bareque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 5 # 14 - 15 CASA LOTE 002 MZ 118 BARRIO MIRAFLORES

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1985

Año de construcción

En el momento de la visita se evidenció que el bien evaluado 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 ropa y baño.

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

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):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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 ropa: 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 CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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 dé la área exacta para cada unidad fisiográfica se decide 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 %
Fitto 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 ropa 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 %
Fitto y corvin %	10.93 %
Valor reposición depreciado	\$729,280
Valor adoptado depreciado	\$730,000
Valor total	\$19,739,200

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

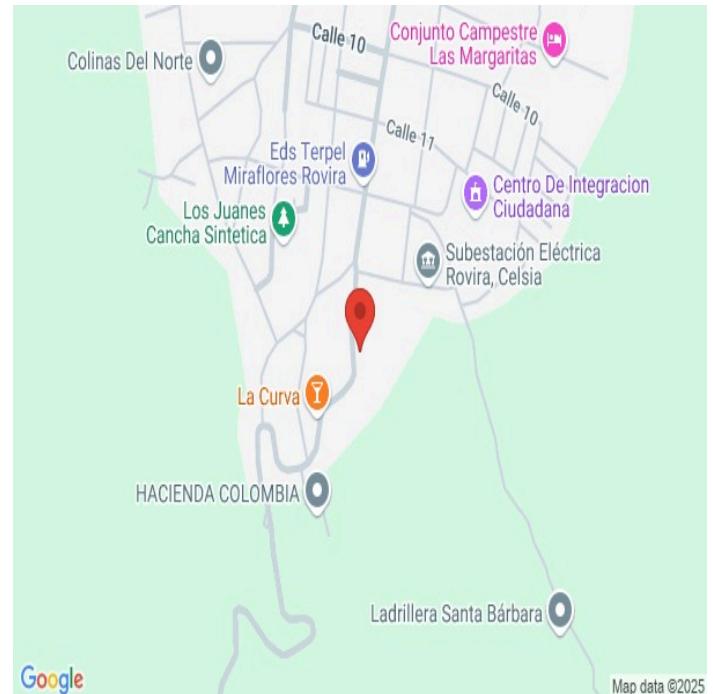
Latitud: 4.232713

Longitud: -75.240615

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 13' 57.7668''

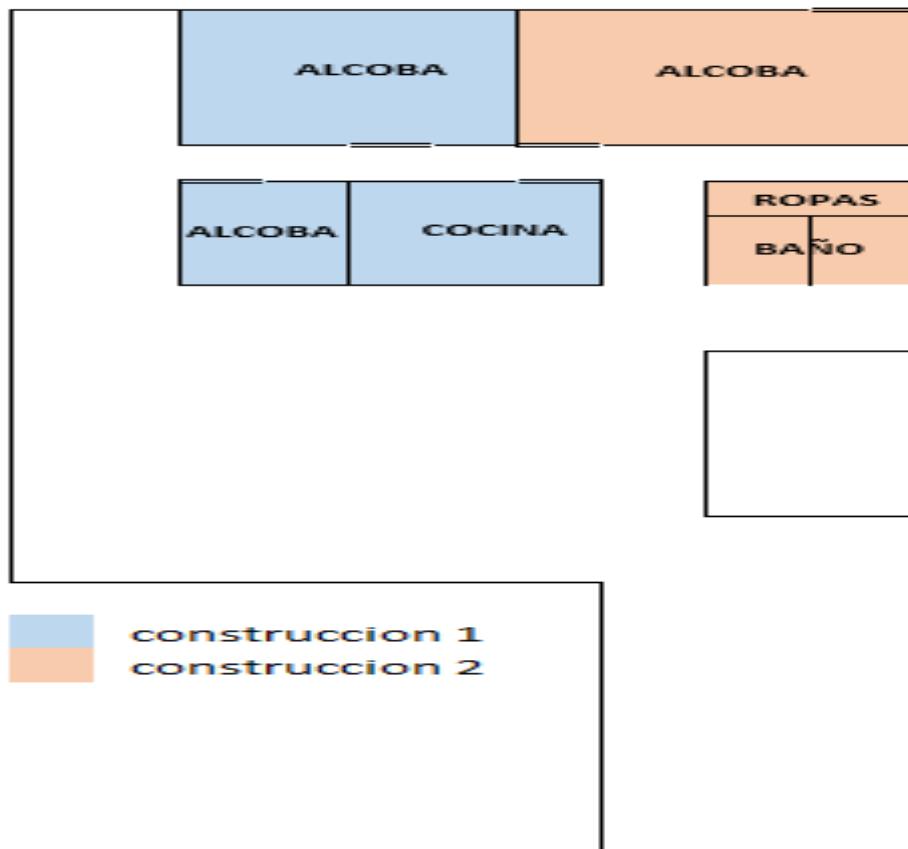
Longitud: 75° 14' 26.214''

**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 m², en la CARRERA 5 No 14-15 del barrio MIRAFLORES del sector urbano del Municipio de Rovira Tolima; distinguido con Matricula Inmobiliaria 350-144675.



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-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 evaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra Avaluado 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



<https://www.rsa.org.uk>



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, Intervención 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: 29557a1d



<https://www.jss.org.cn>



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, Joyería, 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 Sempervientes y Animales

Alcance

- Sempientes, 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



<https://www.rsa.org.uk>



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

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ TOLIMA

DIRECCIÓN: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Téléphone: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Profesional y otros programas de Técnico Laboral por Competencias en Availúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Tecnico Especial por Competencias en Aviación- Corporación 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 dia 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 Información con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Junio del año 2015 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 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
PIANEACIÓN 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)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

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 FN: BOGOTA



BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL



Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

VIGILADO Referencia

Los Rosales Const In

\$ 390.000,00

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

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

Perito actuante: JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 565944	
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 130.250.228.131 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>

