



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1012334432

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN EDISSON OCHOA MURILLO
NIT / C.C CLIENTE	1012334432
DIRECCIÓN	CALLE 117 18 SUR-59 AP 3-14 VIS CJ AYANTI PH VIS
SECTOR	Urbano
BARRIO	Santa Rita
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
IDENTIFICACIÓN	28541981

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/10/2025
FECHA INFORME	23/10/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 a 18 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOHN EDISSON OCHOA MURILLO			
NUM. ESCRITURA	2886 Escritura De Notaria	NOTARIA	7	FECHA
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		14/06/2025
CIUDAD	Ibagué		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	sin informaciAfn			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CJ AYANTI PH VIS			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0			

M. INMOB.	N°
350-312301	Apto 3-14

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se toma avenida mirolindo y se ingresa por calle 117 hasta el proyecto.

Distribución del inmueble: Predio cuenta con Sala comedor, cocina, zona de ropa, baño social, 2 alcobas, la principal con baño privado y balcón.

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	Sencillo	Muy bueno
Comedor	Sencillo	Muy bueno
Cocina	Sencillo	Muy bueno
Baño	Sencillo	Muy bueno
Piso	Sencillo	Muy bueno
Techo	Sencillo	Muy bueno
Muro	Sencillo	Muy bueno
Carpintería	Sencillo	Muy bueno

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,172,452

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,172,452

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura en el cual registra acceso peatonal y acceso vehicular, en al cual el vehicular coincide con la nomenclatura física encontrada.

NOMBRES Y FIRMAS



 MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
Perito Actuante
C.C: 28541981 RAA: AVAL-28541981



 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1260
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 823 del 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	71.21	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	65.36	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.36	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.36

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 117 # 18 SUR-59 AP 3-14 VIS CJ AYANTI PH VIS | Santa Rita | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3545, fecha: 16/11/2024, Notaría: 3 y ciudad: IBAGUE.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 100-200
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno 300-400
Estacionamientos	Bueno 0-100
Áreas verdes	Bueno 100-200
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	NO

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	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	15
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	paño y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 3-14	65.36	M2	\$2,940,215.00	100.00%	\$192,172,452.40
TOTALES					100%	\$192,172,452
Valor en letras	Ciento noventa y dos millones ciento setenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y dos Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$192,172,452

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:	En el momento se encuentran varias construcciones aledañas de la misma tipología de vivienda.

SALVEDADES

Jurídica: NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 007

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Predio se encuentra en Barrio Santa Rita, en su entorno cuenta con abundante comercio de escala barrial, Colegio como Comfenalco, Club campesbre de Ibagué, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 3545, Fecha escritura: 16/11/2024, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 0, Total unidades: 1260, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Predio se encuentra con acabados de obra gris. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Ayanti	3	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$		\$	\$2,940,215.73	3208460014
2	Ayanti	5	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$		\$	\$2,940,215.73	3208460014
3	Flor Alba Campestre	9	\$192,172,500	0.94	\$180,642,150	0	\$		\$	\$2,953,599.57	318 359 3734
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	71.21	65.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,940,215.73
2	0	71.21	65.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,940,215.73
3	0	61.16	61.16	1.0	1.0	1.0	1	1	1	\$2,953,599.57
	1 años									
								PROMEDIO	\$2,944,677.01	
								DESV. STANDAR	\$7,727.16	
								COEF. VARIACION	0.26%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,952,404.17	TOTAL	\$192,969,136.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,936,949.85	TOTAL	\$191,959,041.96
VALOR TOTAL	\$192,172,452.40			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://idacarolina.com/ayanti/#>2.-<https://idacarolina.com/ayanti/#>3.-<https://www.lostdriguel.com/flor-alba-campestre/>

DIRECCIÓN:

CALLE 117 # 18 SUR-59 AP 3-14 VIS CJ AYANTI PH VIS | Santa Rita | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

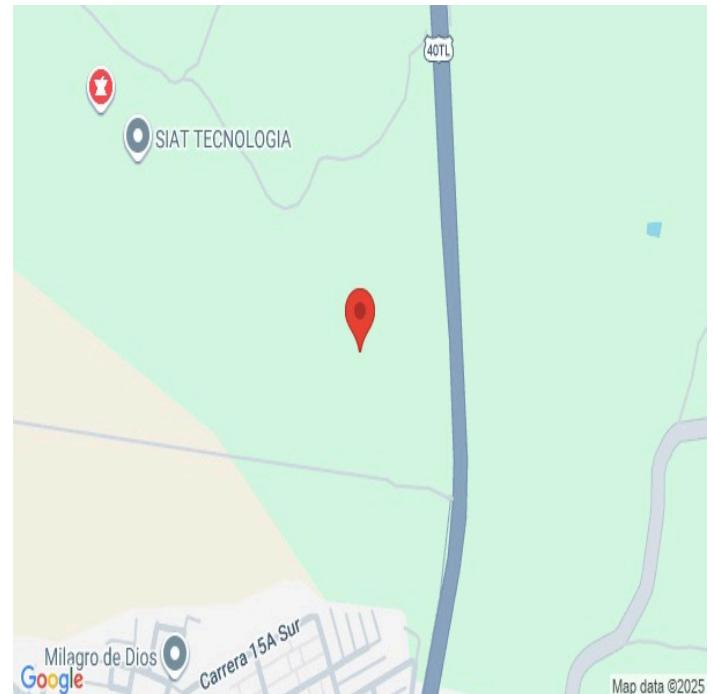
Latitud: 4.410925

Longitud: -75.163984

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 24' 39.3294''

Longitud: 75° 9' 50.3418''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General



FOTOS: General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



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 valuador 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 valuador 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 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-1012334432



PIN de Validación: b0530ad2



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2854 1981, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-2854 1981.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra AVAL-2854 1981, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0530ad2

<https://www.raa.org.co>**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CARRERA 4 NO. 7-44 APTO 401 B. LA POLA

Teléfono: 3002090342

Correo Electrónico: carolinatinsa@gmail.com

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

Arquitecta - Universidad de ibague.

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar en Avalúos - Cencosistemas.

TRASLADOS DE ERA		
ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Alojamiento de Avaluadores ARAV (antes ARAV) - 1012334432 M.I.: 350-31230	03 Jun 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 28541981.

El(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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

**PIN DE VALIDACIÓN**

b0530ad2



PIN de Validación: b0530ad2



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 once (11) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1012334432 M.I.: 350-312301

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

Certificado generado con el Pin No: 2509297514121971110

Nro Matrícula: 350-312301

Página 1 TURNO: 2025-350-1-123671

Impreso el 29 de Septiembre de 2025 a las 12:37:55 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
FECHA APERTURA: 26-11-2024 RADICACIÓN: 2024-350-6-23635 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2024
CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 1 APTO 3-14 VIS cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3545, 2024/11/16, NOTARIA TERCERA IBAGUE. Artículo 8
Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 65 CENTIMETROS: 36

AREA PRIVADA - METROS: 0 CENTIMETROS: 0 / AREA CONSTRUIDA METROS: 0 CENTIMETROS: 0

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

1. -ESCRITURA 1453 DEL 17/7/2023 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 19/7/2023 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: JURIDICA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE SANTA RITA FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897 7 , A: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-294490 .-
2.-POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL SEGÚN ESCRITURA 1421 DEL 23/12/2020 NOT. 5 DE IBAGUÉ DE: ENRIQUE ARBELÁEZ URIBE, FEDERICO ARBELÁEZ URIBE, MARÍA EUGENIA ARBELÁEZ URIBE, JUAN GUILLERMO ARBELÁEZ URIBE Y HERNANDO ARBELÁEZ URIBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE SANTA RITA FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897 7. REGISTRADA EL 8/2/2021 EN LA MATRÍCULA 350-268671.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 117 NO. 18 SUR -59 APTO. 3-14 VIS CONJUNTO AYANTI P.H. VIS.

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA.

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

350 - 294490

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-2023 Radicación: 2023-350-6-22814

Doc: ESCRITURA 3716 DEL 17-11-2023 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada respectivamente por el

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

Certificado generado con el Pin No: 2509297514121971110

Nro Matricula: 350-312301

Página 2 TURNO: 2025-350-1-123671

Impreso el 29 de Septiembre de 2025 a las 12:37:55 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: BANCOLOMBIA S. A. - NIT 890903938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-350-6-23635

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 003 Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-350-6-23635**

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CONFORME A LA ESCRITURA 3716 DEL 17/11/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

DE: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7

A: BANCOLOMBIA S. A. NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-350-6-23635

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-09-2025 Radicación: 2025-350-6-20255

Doc: ESCRITURA 2886 DEL 14-06-2025 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$7,054,299

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERA PARCIALMENTE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 3716 DEL 17/11/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

DE: BANCOLOMBIA S. A. NIT# 8909039388

A: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-09-2025 Radicación: 2025-350-6-20255

Doc: ESCRITURA 2886 DEL 14-06-2025 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$175,500,000

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2509297514121971110****Nro Matrícula: 350-312301**

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-123671

Impreso el 29 de Septiembre de 2025 a las 12:37:55 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

ESPECIFICACION. MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (VIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015

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

DE: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7

A: OCHOA MURILLO JOHN EDISSON

CC# 1012334432 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-09-2025 Radicación: 2025-350-6-20255

Doc: ESCRITURA 2886 DEL 14-06-2025 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: OCHOA MURILLO JOHN EDISSON

CC# 1012334432

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358 Fecha: 28-11-2024

SE INCLUYE ANOTACIÓN,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358 Fecha: 28-11-2024

SE CORRIGE ANOTACIÓN,VALE,ART..LEY .1579 DEL 2012.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358 Fecha: 02-12-2024

SE INCLUYE ANOTACIÓN,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358 Fecha: 16-12-2024

SE INCLUYE DIRECCIÓN CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 3546 DEL 16/11/2024,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...

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

Certificado generado con el Pin No: 2509297514121971110

Nro Matrícula: 350-312301

Página 4 TURNO: 2025-350-1-123671

Impreso el 29 de Septiembre de 2025 a las 12:37:55 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

=====

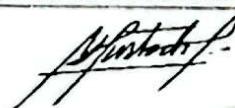
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-123671 FECHA: 29-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

SNR

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública**



Comprobante de pago

⌚ Pago realizado



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

Para
Los Ros** Con** In**

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
11 de octubre de 2025 a las 08:01 a. m.

¿Cuánto?
\$ 316.500,00

Referencia
M5924836

¿Desde dónde se hizo el envío?
320 569 2390