



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRLEAS-1114094037

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HOVED YESID HERRERA GARCIA
NIT / C.C CLIENTE	1114094037
DIRECCIÓN	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304
SECTOR	Urbano <b>Estrato 3</b>
BARRIO	Ciudadela Simon Bolívar
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
IDENTIFICACIÓN	28541981

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/11/2025
FECHA INFORME	14/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	REYES RONDON MONICA ROCIO			
NUM. ESCRITURA	1151 Escritura	De Notaria	7	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			08/07/2020
CIUDAD	Ibagué		DEPTO	Tolima
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	73001010900009390901900000220			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	Florida 4			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	250000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4545.45			
	0,2462%			

M. INMOB.	Nº
1350-267382	TORRE 2 APTO 304
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	P3-01

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** Se accede por la Av. Pedro Tafur y se toma la calle 89

**Distribución del inmueble:** el inmueble consta de sala comedor, cocina, zona de ropa, halla de habitaciones, 3 alcobas, la principal con baño privado, un baño social.

**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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	Si	Calefacción	No	Golfito	No
Gar. Visit.	Si	Gimnasio	Si	Bomba	Eyectora
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
Zona Verde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 177,333,310

VALOR ASEGURABLE \$ COP 177,333,310

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

## NOMBRES Y FIRMAS

MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ  
Perito Actuante  
C.C: 28541981 RAA: AVAL-28541981  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-14 12:33:00

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	720
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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
AREA CONSTRUIDA	M2	60.45
AREA PRIVADA	M2	55

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	55.722.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	55

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304 | Ciudadela Simon Bolívar | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0315, fecha: 09/03/2020, Notaría: 5 y ciudad: IBAGUE.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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
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	95
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañoete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2020

## 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	55	M2	\$3,224,242.00	100.00%	\$177,333,310.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$177,333,310</b>
Valor en letras	Ciento setenta y siete millones trescientos treinta y tres mil trescientos diez Pesos Colombianos					
					<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$177,333,310</b>
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

## SALVEDADES

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque deportivo, colegio fe y alegría, homecenter, comercio a nivel local. El producto inmobiliario predominante en la zona es: vivienda multifamiliar. Las vías de acceso al inmueble son: Pedro Tafur, Calle 89

**Propiedad horizontal:** Escritura: 0315, Fecha escritura: 09/03/2020, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 250000, Total unidades: 720, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: 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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

## 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	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4	8	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$		\$	\$3,022,727.27	320 4967019
2	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4	5	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$		\$	\$3,281,818.18	3009902233
3	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4		\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	1	\$		\$	\$3,368,181.82	3008097671
<b>Del inmueble</b>		<b>304</b>		.	.	1		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	60.45	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,022,727.27
2	5	60.45	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,281,818.18
3	5	60.45	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,368,181.82
	<b>5</b>									<b>PROMEDIO</b>
										\$3,224,242.42
										<b>DESV. STANDAR</b>
										\$179,780.25
										<b>COEF. VARIACION</b>
										5.58%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,404,022.67	<b>TOTAL</b>	\$187,221,246.89
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,044,462.18	<b>TOTAL</b>	\$167,445,419.68
VALOR TOTAL	\$177,333,310.00			

## Observaciones:

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. Se opta por valor de la media.

## Enlaces:

1-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-conjunto-florida-4-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/426-M4147116?src\\_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fibague%2Fconjunto-florida-4%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-conjunto-florida-4-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/426-M4147116?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fibague%2Fconjunto-florida-4%2F)

2-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-julio-baron-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/19034-M5892249?src\\_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fibague%2Fconjunto-florida-4%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-julio-baron-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/19034-M5892249?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fibague%2Fconjunto-florida-4%2F)

3-<https://bolsainmobiliaria.com.co/apartamento-venta-florida-4-ibague/6336389>

**DIRECCIÓN:**

CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304 |  
Ciudadela Simon Bolívar | Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 4.433258

**Longitud:** -75.180240

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 25' 59.7288''

**Longitud:** 75° 10' 48.8634''



Map data ©2025

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****APARTAMENTOS de 3 ALCOBAS**

**ÁREA CONSTRUIDA DE:**

**60.45 m<sup>2</sup>**

**ÁREA PRIVADA DE:**

**55 m<sup>2</sup>**

- 3 Alcobas
- Un baño Disponible
- Sala
- 2º baño Zona de
- Comedor
- ropas Balcón
- Cocina
- 



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



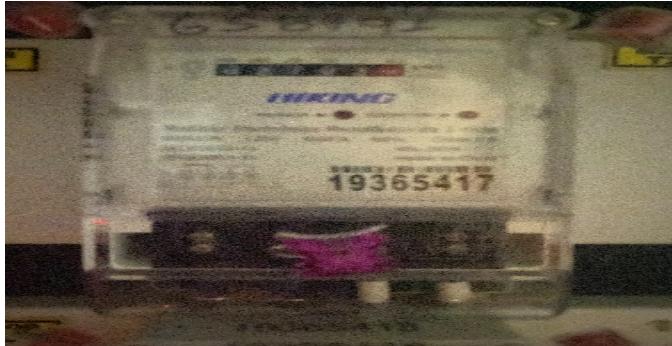
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-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 LRLEAS-1114094037



PIN de Validación: b36d0b13



<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: b36d0b13


<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 - ANAV	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	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**

b36d0b13



PIN de Validación: b36d0b13



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 veintiocho (28) días del mes de Octubre 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: LRLEAS-1114094037 M.I.: 350-267382*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511102635124323406**

**Nro Matrícula: 350-267382**

Página 1 TURNO: 2025-350-1-150628

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 05:36:52 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: 28-05-2020 RADICACIÓN: 2020-350-6-4282 CON: ESCRITURA DE: 09-03-2020

CÓDIGO CATASTRAL: 73001010900009390901900000220 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0019AOUF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2 APTO 304 con área de 55 M<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 0315, 2020 03 09, NOTARIA QUINTA IBAGUE.

Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

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

#### COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 2255 DEL 2/10/2018 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 3/10/2018 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: SAN LUIS INGENIERIA S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .--

2. -ESCRITURA 2759 DEL 28/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/1/2013 POR COMPROVENTA DE: LINDA JOHANNA LOPEZ BEDOYA , A: SAN LUIS INGENIERIA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .--

3. -ESCRITURA 2553 DEL 31/12/2010 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/1/2011 POR COMPROVENTA DE: MIGUEL ANGEL LOPEZ CONDE , A: LINDA JOHANNA LOPEZ BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .--

4.- ESCRITURA 4135 DEL 24/12/2008 NOTARIA 4 DE IBAGUÉ REGISTRADA EL 29/4/2009 POR COMPROVENTA DE : HERNANDO LOPEZ A: MIGUEL ANGEL LOPEZ CONDE REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .

5.- ESCRITURA 3000 DEL 22/10/1981 NOTARIA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 22/10/1981 POR COMPROVENTA DE: ADOLFO BONILLA CEDIEL A: HERNANDO LOPEZ CORTES REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 264351



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511102635124323406**

**Nro Matrícula: 350-267382**

Página 2 TURNO: 2025-350-1-150628

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 05:36:52 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-05-2019 Radicación: 2019-350-6-8753

Doc: ESCRITURA 642 DEL 09-05-2019 NOTARIA QUINTA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT- 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 -  
FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT-890.903.938-8

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-03-2020 Radicación: 2020-350-6-4282

Doc: ESCRITURA 0315 DEL 09-03-2020 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME LICENCIA 73001 2 20  
0080 DEL 13 02 2020 POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN PLANOS

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT  
830055897-7

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN SE PROTOCOLIZA CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION DE  
CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DE 2016.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT- 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 -  
FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$470,527

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE  
CUANTIA SEGÚN ESCRITURA 642 DEL 09 5 2019 DE LA NOTARIA QUINTA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT- 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 -  
FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$115,400,000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511102635124323406**

**Nro Matrícula: 350-267382**

Página 3 TURNO: 2025-350-1-150628

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 05:36:52 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 VIS CON USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO UNO PISO 3 DE LA TORRE DE PARQUEADEROS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT- 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

A: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 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: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA 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: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 27-04-2021 Radicación: 2021-350-6-8003

Doc: ESCRITURA 1412 DEL 23-04-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DESAFECTAR UNOS BIENES COMUNES DE USO ESENCIAL Y AFECTARLOS COMO BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO, REPONIENDO DOS PARQUEADEROS PARA VISITANTES.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 FIDUBOGOTA NIT 830055897 7

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 22-05-2025 Radicación: 2025-350-6-10388

Doc: ESCRITURA 2297 DEL 20-05-2025 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA 1151 DEL 08/07/2020 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUÉ

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511102635124323406**

**Nro Matrícula: 350-267382**

Página 4 TURNO: 2025-350-1-150628

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 05:36:52 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

DE: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716

**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**

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-05-2025 Radicación: 2025-350-6-10565**

Doc: ESCRITURA 2298 DEL 20-05-2025 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$80,417,273

Se cancela anotación Nro: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1151 DEL 08/07/2020 DE LA NOTARIA SEPTIMA 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: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

### **FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-350-1-150628**

**FECHA: 10-11-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO**

REGISTRADOR PRINCIPAL

**TRANSFERIR****OPERACIÓN EXITOSA****Fecha****11 noviembre 2025****Hora****01:59 p.m.****Tipo de operación****Envío por Bre-B****Concepto****Avalúo apto hoved Yesid Herrer****Número de operación****11269884309920311273755565011172705**

---

**ORIGEN****CUENTA DE AHORROS LIBRETON****• 8450**

---

**VALOR****Valor transferido****\$300.000,00****Comisión****0 IVA incluido****Más impuesto GMF**

---

**DESTINO****Tipo de llave****Código de comercio****Llave que recibe****0087263820**



ARCHIVO: LRLEAS-1114094037

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRLEAS-1114094037
	<b>Hash documento:</b>	3097313593
	<b>Fecha creación:</b>	2025-11-14 21:40:31

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ</p> <p>Documento: 28541981</p> <p>Firmado en AvalSign. Token: 456671</p>	
<p><b>Puntos:</b> Email: avaluoscarolina@gmail.com Celular: 3002090342</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 190.66.99.74   2025-11-14 12:33:00</p>	

Gestionado por avalsight.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>

