



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088265381

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO MARIN ARBELÁEZ
NIT / C.C CLIENTE	1088265381
DIRECCIÓN	CALLE 68B NO. 7-35 JORDAN 8 ETAPA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	JORDAN ET 4
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/12/2025
FECHA INFORME	27/12/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	49 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AMIREZ ORTIZ BLANCA INES				
NUM.	484 EscrituraDe	#NOTARIA	6	FECHA	10/07/2004
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO		Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	730010108000003090004000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	CLIENTE NO APORTA LICENCIA DE CONSTRUCCION.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
350-19655	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

En el momento de la visita se evidenció que la dirección está incompleta, de acuerdo con la registrada en el certificado de libertad y tradición aportado, adicional se encuentra sin fijar la placa de la dirección.
Se accede a la casa por vía peatonal del sector, la principal vía de acceso del sector es la avenida guabinal, la cual está pavimentada y en buen estado de conservación.
En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala		
Comedor		
Cocina		
Baño		
Piso		
Techo		
Muro		
Carpinteria		

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 205,738,353

VALOR ASEGURABLE \$ COP 205,738,353

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En el momento de la visita se evidenció que la dirección está incompleta, de acuerdo con la registrada en el certificado de libertad y tradición aportado, adicional se encuentra sin fijar la placa de la dirección. Debe instalar la dirección de tipo CL 68 B #7-35, YA QUE ES LA MISMA DE CERTIFICADO Y DE CATASTRO; fijarla a la fachada. Una vez realice el proceso se comunica al 3002283135 para coordinación de segunda visita.

NOMBRES Y FIRMAS

Juan Camilo H

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
Perito Actuante
C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-27 11:46:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA	Área Lote	92.16	Frente	9.60 M
Uso Compatible Según Norma	servicio y comercio básico, servicio y mantenimientos básicos, comercio espacial básico y sectorial, institucional básico.	Forma	CUADRADO	Fondo	9.60 M
Uso Condicionado Según Norma	Servicio y comercio personales, industrial básico.	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	92.16 M2
Uso Prohibido Según Norma	RESTO DE USOS	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A	Decreto / Acuerdo	DECRETO 1000-0823 DE 2014 PARA LA CIUDAD DE IBAGUI		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	AMENAZA BAJA POR MOVIMIENTO EN MASA	Antejardín	EMPATES CON PREDIOS VECINOS		
Suelos De Proteccion	N/A	Uso principal	VIVIENDA		
Patrimonio	N/A	Altura permitida pisos	2.5 PISOS		
		Aislamiento posterior	6.25 M2		
		Índice de ocupación	87.5%		
		Índice de construcción:	87.5%		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.16	AREA DE TERRENO	M2	92
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	92
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	55.272.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	92.16	AREA DE TERRENO	M2	92.16
AREA CONSTRUIDA	M2	92.16	AREA PISO 1	M2	80.64

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación		Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	51	Año de Construcción	1976
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 68B NO. 7-35 JORDAN 8 ETAPA		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		92.16	M2	\$963,654.00	43.17%	\$88,810,352.64
Area Construida		80.64	M2	\$1,450,000.00	56.83%	\$116,928,000.00
TOTALES					100%	\$205,738,353
Valor en letras			Doscientos cinco millones setecientos treinta y ocho mil trescientos cincuenta y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$205,738,353

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 altas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El bien avaluado no cuenta con 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: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, pisos en cerámica, baños enchapados sin división, cocina integral con mueble superior e inferior, mesón en acero inoxidable, puertas en madera y acero y con ventanas exteriores en acero con su respectivo vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	KR 8 E 66 A 06 JORDAN ET 7	\$320,000,000	0.90	\$288,000,000	3107510166	128	105	\$1,450,000	\$152,250,000
2	KR 7 B 68 E 45 MZ 37 CS 8 JORDAN ET 8	\$300,000,000	0.90	\$270,000,000	3154581236	104	104	\$1,500,000	\$156,000,000
3	JORDAN ET 7	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000	3164363522	104	90	\$1,500,000	\$135,000,000
4		\$350,000,000	0.95	\$332,500,000		92	192	\$1,300,000	\$249,600,000
Del inmueble						92.16	80.64		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$135,750,000	\$1,060,547	1.0	0.90	0.90	\$954,492.19
2	\$114,000,000	\$1,096,154	1.0	0.90	0.90	\$986,538.46
3	\$117,000,000	\$1,125,000	1.0	0.90	0.90	\$1,012,500.00
4	\$82,900,000	\$901,087	1.0	1.0	1.00	\$901,086.96
					PROMEDIO	\$963,654
					DESV. STANDAR	\$47,986.82
					COEF. VARIACION	4.98%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$963,654.00	AREA	92.16	TOTAL	\$88,810,352.64
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,450,000.00	AREA	80.64	TOTAL	\$116,928,000.00
VALOR TOTAL	\$205,738,352.64					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

CALLE 68B NO. 7-35 JORDAN 8 ETAPA | JORDAN ET 4 | Ibagué
| Tolima

5 / 14

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

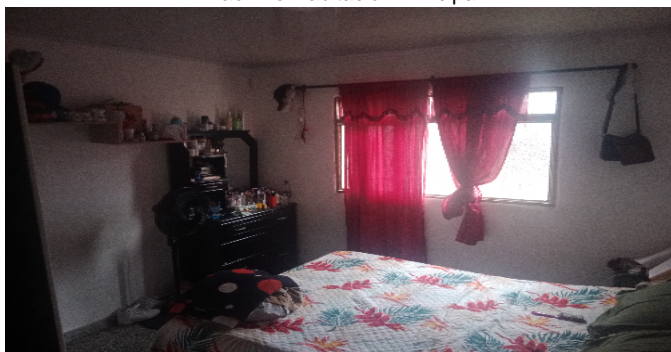
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



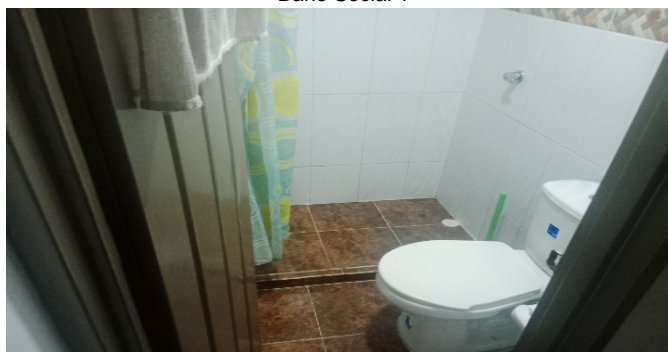
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1088265381



PIN de Validación: b0c40aa9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0c40aa9



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

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: b0c0999



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



Categoría.8 Maquinaria y Equipos Especiales

A/cance

- 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, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, alfarerías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0c40aa9



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cancelación de honorarios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606.

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b0c40aa9



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



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

b0c40aa9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

AVALUO: LRCAJA-1088265381 M.I.: 350-19655

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2512173330126238698

Nro Matrícula: 350-19655

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-167107

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 08:54:55 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 14-08-1981 RADICACIÓN: 81-02843 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-08-1981

CODIGO CATASTRAL: 73001010800000309000400000000000 COD CATASTRAL ANT: 73001010803090004000

NUPRE: BZS0006WMXE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE Y CASA DE HABITACION NUMERO CUATRO MANZANA VEINTIOCHO DE LA URBANIZACION EL JORDAN 8. ETAPA, CUARTA ETAPA EL SEGUNDO SECTOR DE LA CIUDAD DE IBAGUE, LOTE QUE TIENE UNA CABIDA DE NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS DIECISEIS CENTIMETROS, CUADRADOS, ALINDERADO ASI: NORTE, CON CASA LOTE NUMERO 3. ORIENTE, CON VIA PEATONAL, SUR, CON CASA LOTE NUMERO CINCO, OCCIDENTE, CON CASA LOTE NUMERO 11.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01: EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LUIS ANTONIO DIAZ, POR ESCRITURA 4412 DEL 22 DE OCTUBRE DE 1.962, NOTARIA 2. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 1.962, LIBRO 1. PAR, TOMO 3. FOLIO 61, PARTIDA 1248.
02: LUIS A. DIAZ, HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ANA JOAQUINA CHACON VDA. DE LUNA, REBECA STELLA, JORGE RENE, MOISES Y ALBERTO LUNA CHACON., POR ESCRITURA 1348 DEL 14 DE AGOSTO DE 1.958 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 28 DE AGOSTO DE 1.958, LIBRO 1. PAR TOMO 2. FOLIO 306 PARTIDA 289. CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS 4/76 IBAGUE F. 134 N. 1844

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE Y CASA N. 4 MZ. 28 8. ETAPA 4. ETAPA. DEL SEGUNDO SECTOR. URB. JORDAN
- 2) CL 68 B # 7 - 35 JORDAN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-11-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1836 DEL 02-09-1976 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$78,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: TOVAR MARTINEZ MYRIAM

CC# 38232521 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-11-1976 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 2512173330126238698

Nro Matrícula: 350-19655

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-167107

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 08:54:55 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

Doc: ESCRITURA 1836 DEL 02-09-1976 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$66,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: TOVAR MARTINEZ MYRIAM

CC# 38232521

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-11-1976 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1836 DEL 02-09-1976 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TOVAR MARTINEZ MYRIAM

CC# 38232521

A: HIJOS

A: TOVAR MARTINEZ MYRIAM

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-09-1981 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2195 DEL 14-08-1981 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$66,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: TOVAR MARTINEZ MYRIAM

CC# 38232521

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-09-1981 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2195 DEL 14-08-1981 IBAGUE NOTARIA 2.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TOVAR MARTINEZ MYRIAM

CC# 38232521

A: TOVAR MARTINEZ MYRIAM

CC# 38232521

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-03-1982 Radicación: 1390

Doc: ESCRITURA 88 DEL 25-02-1982 GUAMO NOTARIA

VALOR ACTO: \$460,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: TOVAR MARTINEZ MYRIAM

CC# 38232521

A: AROCA FIGUEROA MOISES

CC# 5920202 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2512173330126238698

Nro Matrícula: 350-19655

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-167107

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 08:54:55 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-03-1982 Radicación: 01390

Doc: ESCRITURA 90 DEL 25-02-1982 GUAMO NOTARIA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: AROCA FIGUEROA MOISES

CC# 5920202

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-03-1983 Radicación: 01816

Doc: ESCRITURA 10 DEL 10-01-1983 GUAMO NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$400,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: AROCA FIGUEROA MOISES

CC# 5920202

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-05-1993 Radicación: 7628

Doc: ESCRITURA 0851 DEL 05-04-1993 IBAGUE NOTARIA 3.

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: AROCA FIGUEROA MOISES

CC# 5920202

A: RAMIREZ ORTIZ ALIRIA

CC# 38250799 X

A: RAMIREZ ORTIZ BLANCA INES

CC# 65733249 X

A: RAMIREZ ORTIZ ISBELIA

CC# 28565832 X

A: RAMIREZ ORTIZ JACCKELINE

X

A: RAMIREZ ORTIZ NUMAEL

CC# 5831826 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-07-1996 Radicación: 15640

Doc: ESCRITURA 2511 DEL 11-07-1996 IBAGUE NOTARIA 1.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 COMPRAVENTA DERECHO PROINDIVISO

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

DE: RAMIREZ ORTIZ NUMAEL

CC# 5831826

A: RAMIREZ ORTIZ BLANCA INES

CC# 65733249 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-12-1999 Radicación: 1999-21045

Doc: ESCRITURA 863 DEL 10-12-1999 IBAGUE NOTARIA 6

VALOR ACTO: \$3,649,200

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA

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

Certificado generado con el Pin No: 2512173330126238698

Nro Matrícula: 350-19655

Pagina 4 TURNO: 2025-350-1-167107

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 08:54:55 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

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

DE: RAMIREZ ORTIZ BLANCA INES

CC# 65733249

A: RAMIREZ ORTIZ JACQUELINE

CC# 38256450 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-08-2004 Radicación: 2004-14177

Doc: ESCRITURA 484 DEL 10-07-2004 IBAGUE NOTARIA 6

VALOR ACTO: \$11,450,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: RAMIREZ ORTIZ ALIRIA

CC# 38250799

DE: RAMIREZ ORTIZ ISBELIA

CC# 28565832

DE: RAMIREZ ORTIZ JACQUELINE

CC# 38256450

A: RAMIREZ ORTIZ BLANCA INES

CC# 65733249 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 12

Nro corrección: 1

Radicación: C2004-883

Fecha: 28-09-2004

LO INCLUIDO ANOT. 12 EN LA CASILLA DE PERSONAS QUIEN TRANSFIERE "RAMIREZ ORTIZ, ISBELIA" VALE ART. 35 DCTO 1250 70

Anotación Nro: 9

Nro corrección: 1

Radicación: 1993-7628

Fecha: 27-08-1998

LO INCLUIDO ANOT.09 NOMBRE ADQUIRENTE NUMAEL VALE ART. 35 DCTO 1250 70 27 08 98

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-350-3-1122

Fecha: 16-07-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2512173330126238698

Nro Matrícula: 350-19655

Pagina 5 TURNO: 2025-350-1-167107

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 08:54:55 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-167107

FECHA: 17-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Transferencia exitosa

Bre-B



Comprobante

71107451644811411881526453483
538669

18 de diciembre del 2025 - 11:16 a. m.

Banco de Bogotá 

Valor de la transferencia

\$300.000,00

Enviaste

**LOS ROSALES CONST
IN**

A la llave

0087263820

Entidad


BANCOLOMBIA



ARCHIVO: LRCAJA-1088265381
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1088265381
	Hash documento:	c2bf9dcdba
	Fecha creación:	2025-12-27 14:06:37

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado en AvalSign. Token: 800251	
Puntos: Email: avaluosrosalestolima@gmail.com Celular: 3182302229 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.235.232.23 2025-12-27 11:46:00	



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>

