



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-14139326

Fecha del avalúo	Fecha de visita	24/01/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CII 99 # 13A SUR 120 ACCESO PEATONAL CI 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CJ RES. TERRA. APTO 203 IN 14	
Barrio	La Samaria	
Ciudad	Ibagué	
Departamento	Tolima	
Propietario	EVER ORDOÑEZ PINZON	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: EVER ORDOÑEZ PINZON

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **EVER ORDOÑEZ PINZON** ubicado en la Cll 99 # 13A SUR 120 ACCESO PEATONAL CI 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CJ RES. TERRA. APTO 203 IN 14 La Samaria, de la ciudad de Ibagué.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$140,863,720.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta millones ochocientos sesenta y tres mil setecientos veinte).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 203 IN.14	50.78	M2	\$2,774,000.00	100.00%	\$140,863,720.00
TOTALES					100%	\$140,863,720.00

Valor en letras

Ciento cuarenta millones ochocientos sesenta y tres mil setecientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA

RAA Nro: AVAL-93385092

C.C: 93385092

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	324.6342
Integral	0	3,264,000	Valor del avalúo en UVR	433,915.22
Proporcional	0	140,863,720	Valor asegurable	140,863,720
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>Limitación al dominio anotación 5 del certificado suministrado. El conjunto residencial cuenta con 640 parqueaderos comunales, 70 parqueaderos para visitantes y 45 parqueaderos para motos. En el sector se observan múltiples proyectos en construcción y otros ya terminados, además de lotes para futuros proyectos urbanísticos. Sector con excelentes vías de acceso, se observan clínicas, parque deportivo de la ciudad, colegios públicos y privados, grandes superficies y almacenes de cadena. EN EL PRIMER PISO DE CADA TORRE SE OBSERVAN LOS MEDIDORES DE ENERGÍA, LA ARQUITECTA ENCARGADA DE MOSTRAR LOS APARTAMENTOS INFORMA QUE YA FUERON INSTALADOS PERO NO HAY MANERA DE ABRIR LOS GABINETES; ESTO LO HACE EL PERSONAL DE CELSIA CUANDO HACE LA LECTURA DE LOS MISMOS.</p> <p>Escrutura: 2451, Fecha escritura: 28/12/2021, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 120000, Total unidades: 640, Condiciones: Solo construcción, Nro. pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 16</p>			

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El apartamento está como lo entrega la constructora: sin pisos en cerámica, sin pañetes ni estucos en paredes y cielo raso, cocina sencilla, zona de ropa con lavadero prefabricado, habitación principal con posibilidades de construcción de baño privado, baño social con paredes y pisos en zona húmeda y puerta en madera, puerta de acceso y baranda en balcón metálicas y ventanas en perfil de aluminio y vidrio.

GENERAL

Código	LRCAJA-14139326	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EVER ORDOÑEZ PINZON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	14139326	Teléfono	3125693678
Email	ever.ordonez9326@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	EVER ORDOÑEZ PINZON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	14139326	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CII 99 # 13A SUR 120 ACESO PEATONAL CI 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CJ RES. TERRA. APTO 203 IN 14				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRA				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Samaria	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Predio localizado al interior del conjunto Residencia Terra, al cual se accede tomando por la vía en doble calzada que conduce al Aeropuerto Perales, desvío a mano derecha por la entrada principal al proyecto Santa Cruz o Calle 100, desvío a mano derecha en la primera glorieta para tomar la calle 99 donde se observa la portería del conjunto residencial. El conjunto residencial cuenta con 640 parqueaderos comunitarios, 70 parqueaderos para visitantes y 45 parqueaderos para motos, información suministrada en visita. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	203		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.40	AREA	M2	N/A
AREA PRIVADA	M2	50.78	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	N/A
COMUN DE USO E XCLUSIVO-BALCON	M2	1.16			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.78	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.78

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	Se observó alta actividad edificadora en su entorno inmediato.
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.
Reglamentación urbanística:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3982	EscrituraDePropiedad	30/11/2022	Setenta y uno	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-283306	30/12/2022	0.1553	Sin Información	APTO 203 IN.14

Observación

Limitación al dominio anotación 5 del certificado suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El conjunto residencial cuenta con 640 parqueaderos comunitarios, 70 parqueaderos para visitantes y 45 parqueaderos para motos.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Muy Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Muy Bueno	300-400	Tipo de vía	Asfaltada	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: En el sector se observan múltiples proyectos en construcción y otros ya terminados, además de lotes para futuros proyectos urbanísticos. Sector con excelentes vías de acceso, se observan clínicas, parque deportivo de la ciudad, colegios públicos y privados, grandes superficies y almacenes de cadena.
EN EL PRIMER PISO DE CADA TORRE SE OBSERVAN LOS MEDIDORES DE ENERGÍA, LA ARQUITECTA ENCARGADA DE MOSTRAR LOS APARTAMENTOS INFORMA QUE YA FUERON INSTALADOS PERO NO HAY MANERA DE ABRIR LOS GABINETES; ESTO LO HACE EL PERSONAL DE CELSIA CUANDO HACE LA LECTURA DE LOS MISMOS.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escrutina de Propiedad Horizontal	2451		Fecha escritura	28/12/2021	
Notaria escritura	Quinta		Ciudad escritura	Ibagué	
Valor administración	120000	Total unidades	640	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	16	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

acondicionado					
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	16
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2451, Fecha escritura: 28/12/2021, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 120000, Total unidades: 640, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 16				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2022	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución 73001-1-21-0027 del 20 de enero del 2021				
Observación					

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0

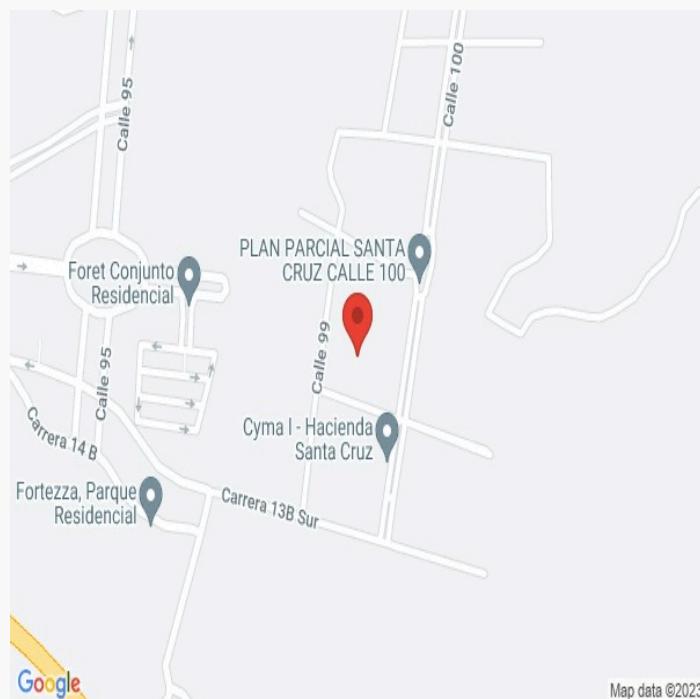
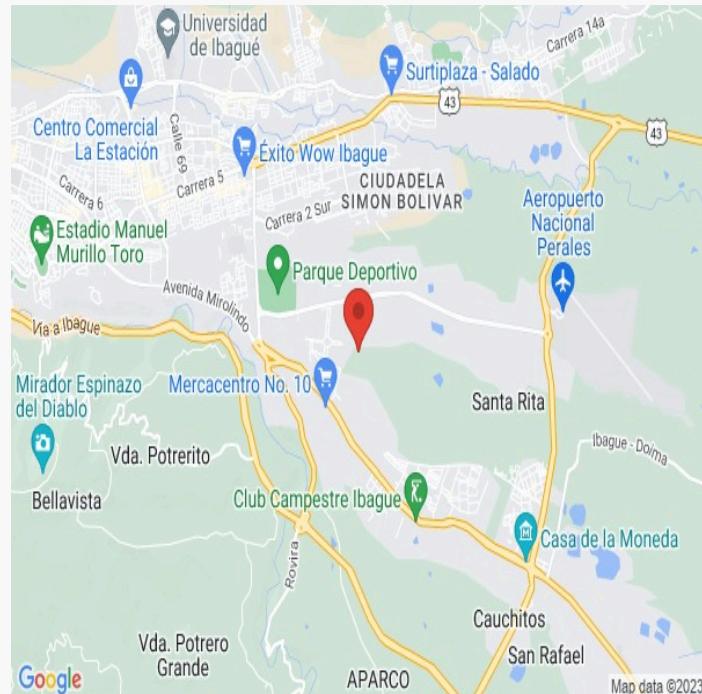
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	El apartamento está como lo entrega la constructora: sin pisos en cerámica, sin pañetes ni estucos en paredes y cielo raso, cocina sencilla, zona de ropa con lavadero prefabricado, habitación principal con posibilidades de construcción de baño privado, baño social con paredes y pisos en zona húmeda y puerta en madera, puerta de acceso y baranda en balcón metálicas y ventanas en perfil de aluminio y vidrio.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CII 99 # 13A SUR 120 ACESO PEATONAL CI 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CJ RES. TERRA.
APTO 203 IN 14 | La Samaria | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.421216
GEOGRAFICAS : 4° 25' 16.3776''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.1711529
GEOGRAFICAS : 75° 10' 16.1508''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Residencial Ventum	4	\$169,128,000	0.98	\$165,745,440		\$0		\$0	\$3,263,990.55	6016340000
2	Conjunto Residencial Ventum	2	\$156,600,000	1	\$156,600,000		\$0		\$0	\$3,083,891.30	6016340000
3	zona	2	\$117,000,000	1	\$117,000,000		\$0		\$0	\$2,925,000.00	3133218527
Del inmueble		203		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	56.40	50.78	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,774,391.97
2		56.40	50.78	0.85	1.0	1.0	1.0	1.0	0.85	\$2,621,307.61
3	0	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,925,000.00
	1 años									
									PROMEDIO	\$2,773,566.53
									DESV. STANDAR	\$151,847.88
									COEF. VARIACION	5.47%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,925,414.40	TOTAL	\$148,552,543.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,621,718.65	TOTAL	\$133,130,873.00
VALOR TOTAL		\$140,863,720.00		

Observaciones:

Las ofertas corresponden a proyecto Conjunto Residencial Ventum, proyecto de la misma constructora, en el mismo sector, con los mismos acabados y características del Conjunto Residencial Terra. Precio suministrado en sala de ventas para entrega en el segundo semestre del 2024. Aplican subsidios de vivienda.

Enlaces:

1-<https://amarillo.com.co/proyecto/ventum-santa-cruz>

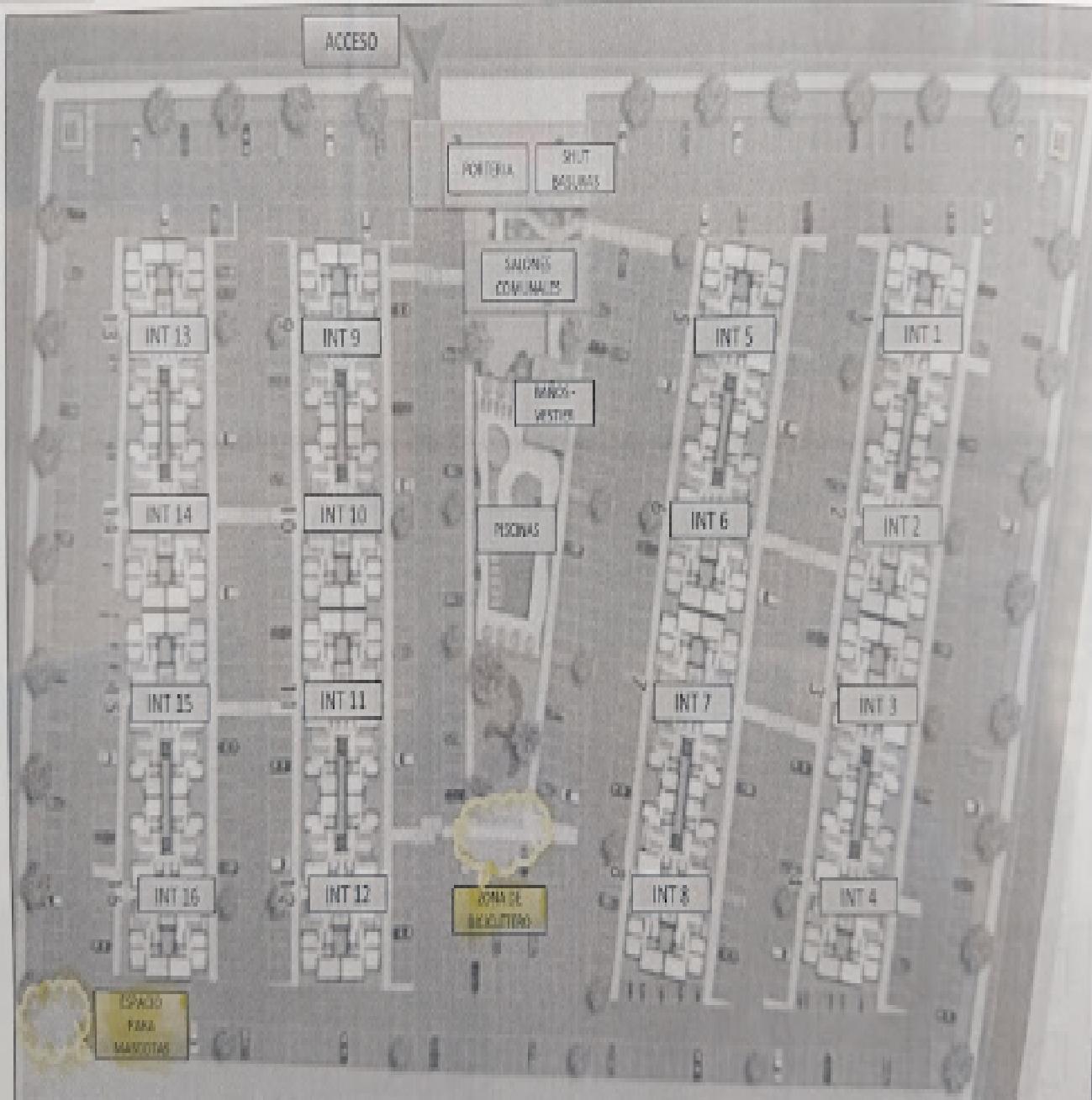
2-<https://fincaraz.com.co/proyecto-de-vivienda/terra/santa-rita/ibaque/6515948>

3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cyma/ibaque/7695752>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

UBICACIÓN BICICLETEROS Y ZONA DE MASCOTAS



FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS

Fachada del Inmueble



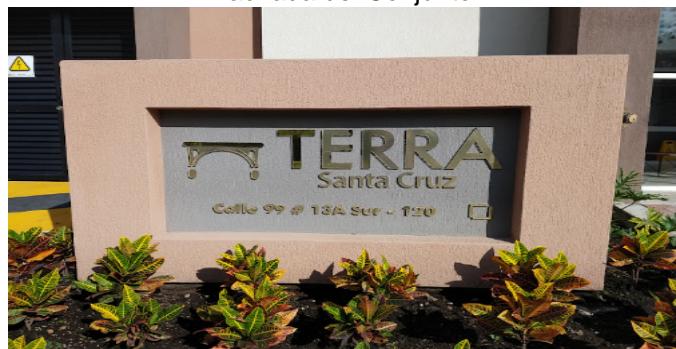
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



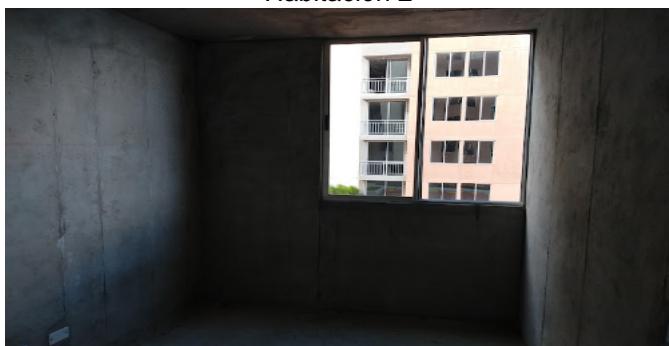
Habitación Principal



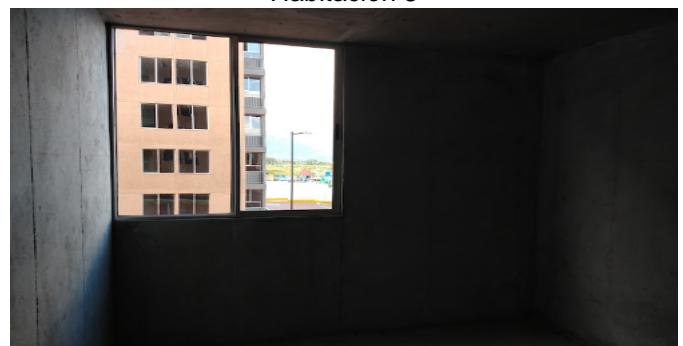
Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS

Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



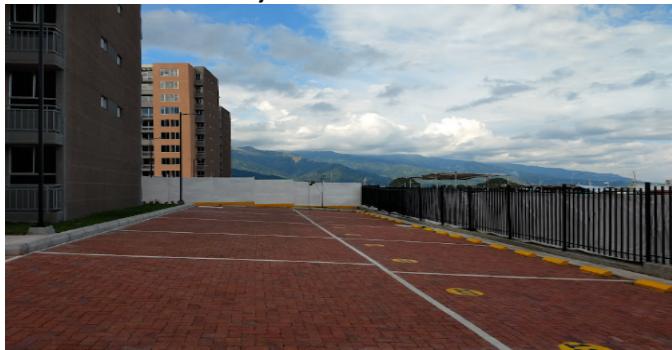
Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



FOTOS

Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



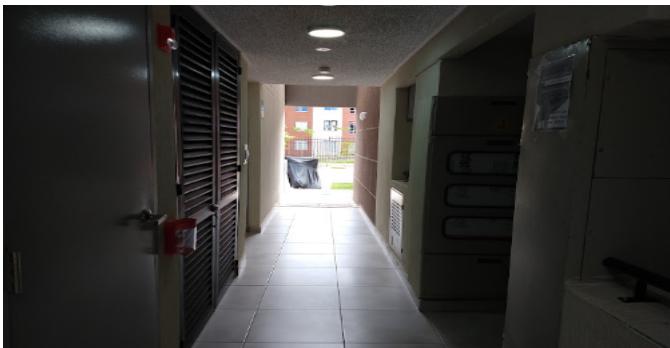
Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS



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.

----- METODOLOGÍA UTILIZADA:

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC;** por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997.**---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998;** 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 recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000,** expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-14139326



PIN de Validación: a6610a25



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-93385092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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
16 Mar 2018

Regimen
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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos



PIN de Validación: a6610a25

Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
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
16 Mar 2018

Regimen
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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a6610a25



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

- Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: a6610a25

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

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MANZANA A, CASA 27, ANDALUCIA REAL

Teléfono: 3042103382

Correo Electrónico: arevaloalexander@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Administrador de empresas - Universidad del Tolima

Especialista en gerencia de mercadeo - Escuela de Administración de Negocios EAN

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Feb 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092.

El(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a6610a25



PIN DE VALIDACIÓN

a6610a25

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 seis (06) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 221230610569927351

Nro Matrícula: 350-283306

Pagina 1 TURNO: 2022-350-1-146984

Impreso el 30 de Diciembre de 2022 a las 11:14:57 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: 07-03-2022 RADICACIÓN: 2022-350-6-543 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPTION: CARIBAN MUNDOS

DESCRIPCION: CABIDA LINDEROS
APARTAMENTO 203 INTERIOR 14 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2451, 2021/12/28, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Artículo 8
Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 50 CENTIMETROS: 78

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIIDA METROS: CENTIMETROS:

COEFFICIENTE %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 548 DEL 22/4/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/5/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - 900180976-9 , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA - 900531292-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-261782 .-- 2. -ESCRITURA 2520 DEL 3/10/2019 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 7/10/2019 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INGEREDES S.A.S. , DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - NIT - 900180976-9 , DE: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S. A. S. , A: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - NIT - 900180976-9 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-261782 .-- 3. -ESCRITURA 0223 DEL 10/3/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 12/3/2014 POR COMPRAVENTA DE: MD SANZ DE CANO Y CIA S.C.A. , A: INGEREDES S.A.S. , A: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-211714 .-- 4 -ESCRITURA 2467 DEL 25/10/1968 NOTARIA 2. DE IBAGUE REGISTRADA EL 30/10/1968 POR COMPRAVENTA DE: GUSTAVO CAN-O RIVERA , A: SOCIEDAD CANO SANZ Y CIA. E.C.S. . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-31314 .--

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BAQUE CHAP. B

DIRECCION DEL IN

1) CALLE 99 # 13A SUR 120 ACESO PEATONAL CALLE 99 NO. 13A SUR 130 ACCESO VEHICULAR.CONJUNTO RESIDENCIAL TERRA. APARTAMENTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DETERMINACION DE INMOS DESTINACION ECONOMICA:

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

350 361792

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19.07.2021 Radicación: 2021-350-6-11600

Doc: ESCRITURA 2467 DEL 21-06-2021 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221230610569927351

Nro Matrícula: 350-283306

Página 2 TURNO: 2022-350-1-146984

Impreso el 30 de Diciembre de 2022 a las 11:14:57 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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA 900531292 7

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT.860007335 4

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-2022 Radicación: 2022-350-6-543

Doc: ESCRITURA 2451 DEL 28-12-2021 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA 900531292 7 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-350-6-28681

Doc: ESCRITURA 3982 DEL 30-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA 900531292 7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-350-6-28681

Doc: ESCRITURA 3982 DEL 30-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$135,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) 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 DE LA ASIGNACION DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA, QUE PERFECCIONA ESTE NEGOCIO JURIDICO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.6 DEL DECRETO 1070 DE 2015

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI TERRA 900531292 7

A: ORDOÑEZ PINZON EVER

CC# 14139326 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-350-6-28681

Doc: ESCRITURA 3982 DEL 30-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. 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: ORDOÑEZ PINZON EVER

CC# 14139326

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



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

Certificado generado con el Pin No: 221230610569927351

Nro Matrícula: 350-283306

Pagina 3 TURNO: 2022-350-1-146984

Impreso el 30 de Diciembre de 2022 a las 11:14:57 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 006 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-350-6-28681

Doc: ESCRITURA 3982 DEL 30-11-2022 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$3,050,092

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE
DE CUANTIA ESCRITURA 2467 DEL 21/6/2021 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT.860007335 4

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA FAI
TERRA 900531292 7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SAI VEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-350-1-146984 EECHA: 30-12-2022

EXPEDIDO FN: BOGOTA

El Registrador: GERMAN CAMILO CORTES MURILLO