


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110451665
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDWARD ALBERTO CORTES VALBUENA
NIT / C.C CLIENTE	1110451665
DIRECCIÓN	CALLE 20 # 14A SUR 80 CON RCIAL LOTUS. 1 ET. TO 1 APTO. 1503
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Ricaurte
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
IDENTIFICACIÓN	93385092

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/04/2023
FECHA INFORME	21/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CORTES VALBUENA EDWARD ALBERTO				
NUM.	3346 Escritura De	NOTARIA	Quinta	FECHA	13/12/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO	Tolima		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LOTUS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	Sin información	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I				

M. INMOB.	N°
APTO 1503	350-290839

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CALLE 20 # 14A SUR 80 CN RCIAL LOTUS. 1 ET. TO 1 APTO. 1503. Los garajes son comunales, y cuenta solo con el servicio de energía con su respectivo contador.
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Muy bueno
Comedor	Normal	Muy bueno
Cocina	Normal	Muy bueno
Baño	Normal	Muy bueno
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Normal	Muy bueno
Muro	Normal	Muy bueno
Carpintería	Normal	Muy bueno


DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,901,945.34
VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,901,945.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta disponibilidad de servicio de acueducto. LIMITACIÓN DE DOMINIO: ANOTACIÓN 006 N.º Patrimonio de familia, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS


ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
 Perito Actuante
 C.C: 93385092
 RAA: AVAL-93385092

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	360
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.00	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	57.83	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.83	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.83

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 20 # 14A SUR 80 CON RCIAL LOTUS. 1 ET. TO 1 APTO. 1503 | Ricaurte | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1995, fecha: 29/08/2022, Notaría: Quinta y ciudad: Ibagué.

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	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	sistema dual o combinado
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100
Vida Remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 20 # 14A SUR 80 CON RCIAL LOTUS. 1 ET. TO 1 APTO. 1503

Ajuste sismo resistente	NO
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
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

Se observa estructura en aparente buen estado de uso y conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1503	57.83	M2	\$2,626,698.00	100.00%	\$151,901,945.34
TOTALES					100%	\$151,901,945.34

Valor en letras

Ciento cincuenta y un millones novecientos un mil novecientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$151,901,945.34

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

Se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Hacia las carreras 11 y 12 y sobre la calle 20 se observa supermercados de cadena, sede hospitalaria del barrio Ricaurte, estación de bomberos, estaciones de servicios y comercio en general. NOTA: el medidor del agua no está instalado ya que el Ibal S.A. esp. no suministra los medidores del agua, las constructoras y particulares que requieran de medidor deben de comprarlo anexando la garantía del mismo y el certificado de calibración y la empresa Ibal se encarga de instalarlo en un término de 20 días hábiles; en el caso del predio en estudio el arquitecto que atendió la visita manifiesta que la constructora ya entregó los medidores de los primeros 360 apartamentos y está a la espera que el Ibal los instale, por el momento el Ibal cobra un cargo fijo de agua mientras se hacen las instalaciones correspondientes.

Escritura: 1995, Fecha escritura: 29/08/2022, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: Sin información, Total unidades: 360, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

Se observa estructura en aparente buen estado de uso y conservación.

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

Se observan paredes estucadas y pintadas, pisos en cemento rústico, cocina sencilla con mesón en poli cuarzo y lavaplatos y estufa empotrados, baños con paredes y pisos enchapados en zona húmeda y pisos con enchape en zona de sanitario, zona de ropas con lavadero prefabricado y punto para conexión de lavadora, puertas de acceso, baños y habitaciones en madera, ventanas en aluminio y vidrio plano.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MÉTODO (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.

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 Lotus.	1	\$156,600,000	0.97	\$151,902,000	1	\$0		\$0	\$2,626,698.95	3503097555
2	Conjunto Residencial Lotus.	5	\$156,600,000	0.97	\$151,902,000	1	\$0		\$0	\$2,626,698.95	3503097555
3	Conjunto Residencial Lotus.	10	\$156,600,000	0.97	\$151,902,000	1	\$0		\$0	\$2,626,698.95	3503097555
4	Conjunto Residencial Lotus.	15	\$156,600,000	0.97	\$151,902,000	1	\$0		\$0	\$2,626,698.95	3503097555
Del inmueble		1503				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	65.00	57.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,626,698.95
2	1	65.00	57.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,626,698.95
3	1	65.00	57.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,626,698.95
4	1	65.00	57.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,626,698.95
	1 años									
									PROMEDIO	\$2,626,698.95
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,626,698.95	TOTAL	\$151,902,000.28
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,626,698.95	TOTAL	\$151,902,000.28
VALOR TOTAL	\$151,901,945.34			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10898_archivopdfinks.html

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 20 # 14A SUR 80 CON RCIAL LOTUS. 1 ET. TO 1 APTO.
1503 | Ricaurte | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

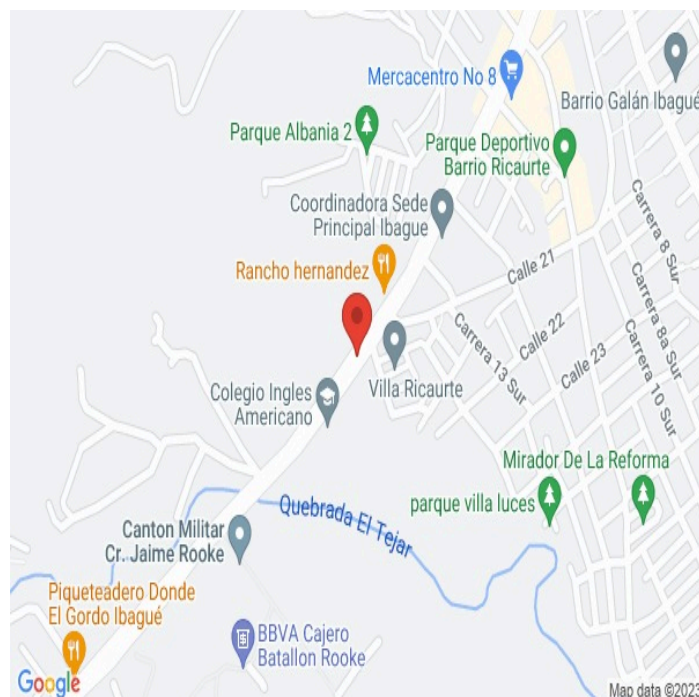
Latitud: 4.428903

Longitud: -75.246623

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 25' 44.0508''

Longitud: 75° 14' 47.8422''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



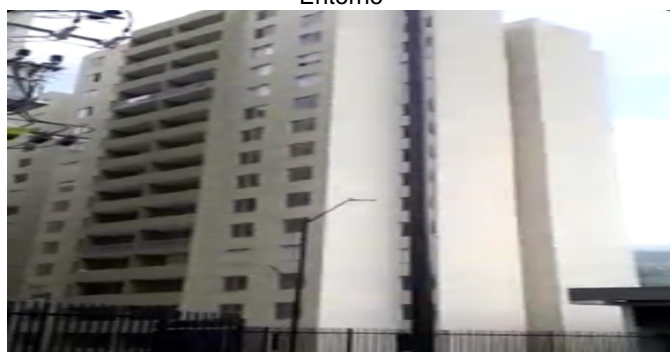
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno

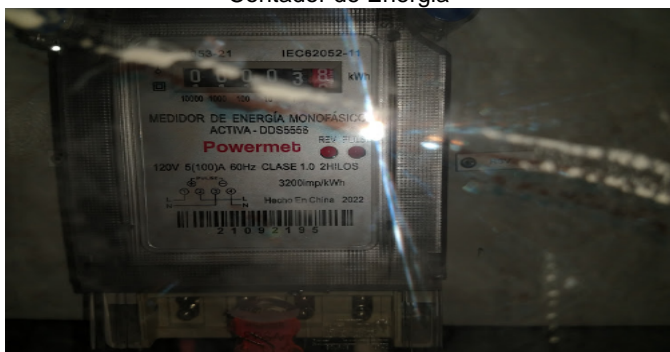


Contador de Energia



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



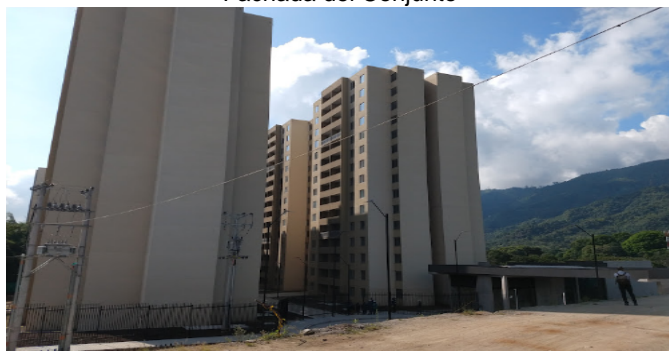
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto

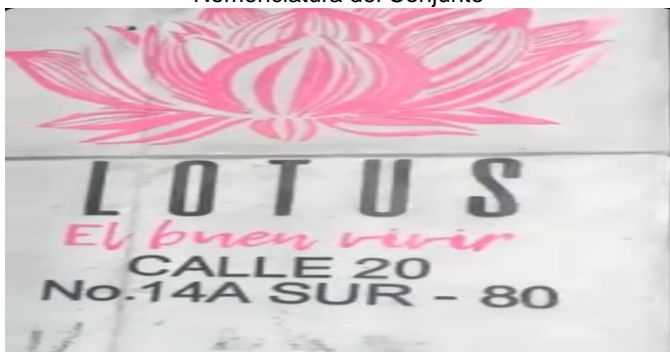


Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

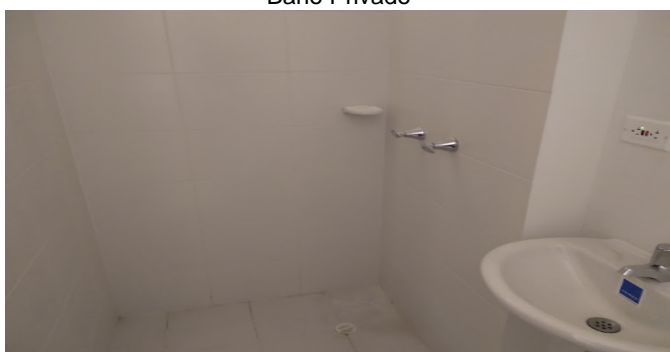
Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 4



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 1



AscensorCJ



AscensorCJ



AscensorCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Escalera comn CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

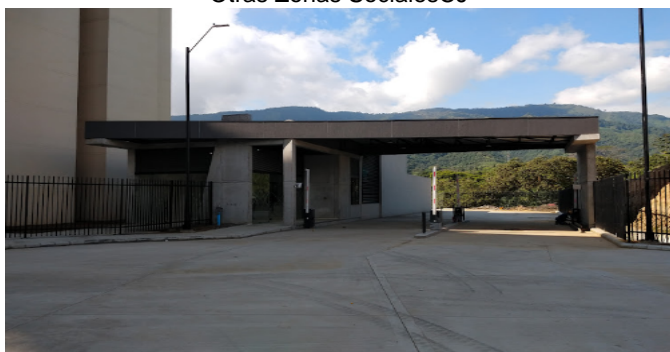
Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



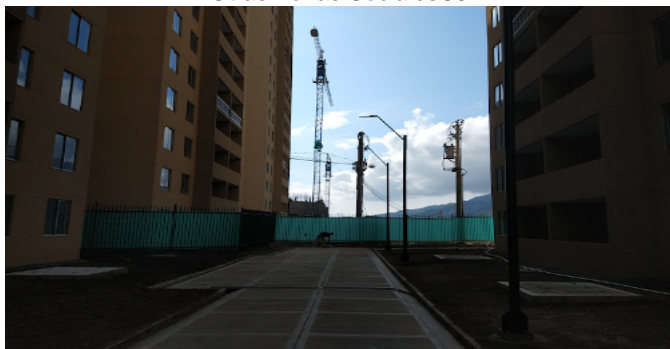
Otras Zonas SocialesCJ



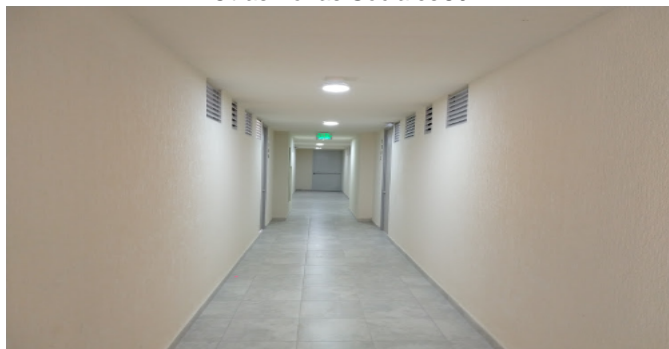
Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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 --- **Eta**

----- **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 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 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-1110451665



PIN de Validación: a5880a1f



<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 avaluador 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: a5880a1f



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: a5880a1f



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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: a5880a1f



- 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	11 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: a5880a1f



PIN DE VALIDACIÓN

a5880a1f

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 dies (10) días del mes de Abril 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: 230412579975122279

Nro Matrícula: 350-290839

Pagina 1 TURNO: 2023-350-1-34559

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 01:45:21 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

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

FECHA APERTURA: 07-09-2022 RADICACIÓN: 2022-350-6-18415 CON: ESCRITURA DE: 29-08-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 1 APTO. 1503 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1995, 2022 08 29, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Articulo 8 Parágrafo 1. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 57 CENTIMETROS: 83

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

1. ESCRITURA 445 DEL 22/5/2020 NOTARIA 5 DE IBAGUÉ POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL DE: EL POMAR CONSTRUCCIONES SAS NIT. 900419471-0 A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINSTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A LOTUS NIT. 830054539-0 REGISTRADA EL 22/5/2020 EN LA MATRÍCULA 350-251424. 2. - ESCRITURA 119 DEL 2/2/2018 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 22/2/2018 POR COMPRAVENTA DE: DOLLY ROCIO OSORIO OBANDO , DE: CLAUDIA LILIANA OSORIO OBANDO , DE: GLADYS PATRICIA OSORIO OBANDO , DE: WILLIAM GONZALO OSORIO OBANDO , A: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S - NIT 900.419.471-0 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-59332 .-- 03. - ESCRITURA 1381 DEL 29/7/1983 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 2/8/1983 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES IBAGUE LTDA. , A: INVERSIONES OSORIO OBANDO Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-59332

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 20 # 14A SUR 80 CONJUNTO RESIDENCIAL LOTUS. 1 ETAPA. TORRE 1 APTO. 1503

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 251424

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-05-2020 Radicación: 2020-350-6-5470

Doc: ESCRITURA 445 DEL 22-05-2020 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 BANCOLOMBIA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINIASTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A LOTUS NIT.830054539-0

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388



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

Certificado generado con el Pin No: 230412579975122279

Nro Matrícula: 350-290839

Pagina 2 TURNO: 2023-350-1-34559

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 01:45:21 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 002 Fecha: 30-08-2022 Radicación: 2022-350-6-18415

Doc: ESCRITURA 1995 DEL 29-08-2022 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A LOTUS NIT.830054539 0

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-08-2022 Radicación: 2022-350-6-18415

Doc: ESCRITURA 1995 DEL 29-08-2022 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

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: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A LOTUS NIT.830054539 0

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-03-2023 Radicación: 2023-350-6-4881

Doc: ESCRITURA 3346 DEL 13-12-2022 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$380,952

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 445 DE 22/5/2020 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 BANCOLOMBIA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINIASTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A LOTUS NIT.830054539-0

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-03-2023 Radicación: 2023-350-6-4881

Doc: ESCRITURA 3346 DEL 13-12-2022 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$123,258,339

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) ADQUIRIDA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA NIT 860021967-7, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TÉRMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2.6.2.1.1.1.16. DEL DECRETO 1070 DE 2015

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINIASTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A LOTUS NIT.830054539-0

A: CORTES VALBUENA EDWARD ALBERTO

CC# 1110451665 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-03-2023 Radicación: 2023-350-6-4881



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

Certificado generado con el Pin No: 230412579975122279

Nro Matrícula: 350-290839

Pagina 3 TURNO: 2023-350-1-34559

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 01:45:21 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

Doc: ESCRITURA 3346 DEL 13-12-2022 NOTARIA QUINTA 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: CORTES VALBUENA EDWARD ALBERTO

CC# 1110451665 X

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-350-3-3673

Fecha: 25-10-2022

SE INCLUYE COMPLEMENTACIÓN LA INFORMACIÓN DE LA ANOTACIÓN N 3 DEL F.M.I. 350 251424 EN EL CUAL SE DETERMINA EL MODO DE ADQUISICIÓN CONFORME EL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 445 DEL 22 5 2020 - NOTARIA QUINTA DE IBAGUE, VALE, ART. 59 LEY 1579 DEL 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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


USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-350-1-34559

FECHA: 12-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

	DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS HIDROSANTARIOS SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: PE-R-GM-001
		FECHA VIGENCIA: 2018-08-14
		VERSIÓN: 06
		Página 1 de 6

R.D.S.H. Nro. 015

Ibagué, 09 de febrero de 2023.

Señor(a/es)
 Constructora el Pomar.
 Diana Carolina Poveda Mahecha.
 Representante legal (suplente).
 Calle 60 # 7 A – 13, local 1, San Jerónimo.
 Cel:3174382493.
 Ibagué.

Asunto: Renovación Disponibilidad de servicios Hidrosanitarios (DHS No 091 de 2017, RDHS No 027 de 2020); **Calle 20 # 14 sur – 195 en Ibagué**. Construcción de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) viviendas y veinte (20) locales comerciales. Radicado IBAL 11272 de 2022.


Respetados Señores:

El Comité Técnico de Disponibilidades Hidrosanitarias, creado mediante Resolución 00023 del 14 de enero de 2009, en representación del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, concede Renovación de la disponibilidad de servicio sanitario y Pluvial, para el predio ubicado en la **Calle 20 # 14 sur – 195 en Ibagué**, para la construcción de de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) viviendas y veinte (20) locales comerciales, predio con **matrícula inmobiliaria No 350-59332**.

El constructor deberá adoptar el sistema de normas y especificaciones técnicas, según resolución N°0202 del 25 de marzo de 2008 y su modificación mediante resolución no. 1000 del 23 de diciembre de 2008, como el conjunto de especificaciones técnicas de la entidad, de consulta y acatamiento obligatorio para todos los proveedores, contratistas de obras civiles, consultores y servidores públicos de la entidad y en tal virtud deberán ser consultadas y observadas cada vez que sean desarrolladas las siguientes actividades:

Construcciones en el sistema de acueducto, diseños del sistema de acueducto, mantenimientos del sistema de acueducto, operación y control de acueducto, construcciones en el sistema de alcantarillado, mantenimiento de alcantarillado, labores eléctricas o electrónicas, trabajos de geotecnia, hidrología o gestión ambiental, metrología, seguridad industrial, gestión acueducto y otros, y en general para desarrollo de labores o actividades técnicas, directas o indirectas relacionadas


[Handwritten signature]

	DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS HIDROSANTARIOS SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: PE-R-GM-001
		FECHA VIGENCIA: 2018-08-14
		VERSIÓN: 06
		Página 2 de 6

con el desarrollo de los sistemas de alcantarillado a cargo del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, o que sean intervenidos por la empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. ESP. OFICIAL.

La constructora y/o propietario y/o urbanizador deberá cumplir de manera estricta con los requisitos, que se señalan a continuación:

- Presentar los cálculos de diseño y modelación de las redes hidráulicas del proyecto en referencia, a la oficina de planeación del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, para su revisión y aprobación en dos copias (coordenadas reales, copia de la licencia de construcción, presupuesto de obra correspondiente a la Acometida hidráulica y sanitaria y cronograma de obra con base al presupuesto, copia de la tarjeta profesional del diseñador, copia del certificado de la tarjeta profesional) en medio físico y magnético.
- En todo el proceso constructivo debe instalar tuberías certificadas que cumplan con la norma ICONTEC, el RAS 2000 y sus respectivas resoluciones modificatorias, como redes primarias y secundarias, así como también las especificaciones técnicas o concernientes a profundidad mínima.
- Las instalaciones hidráulicas internas de acueducto deberán ser instaladas, con todas las especificaciones requeridas por el RAS, en cuanto a materiales y accesorios.
- Instalar Medidor Para la Matricula Temporal el cual registrará los consumos de la obra los que serán facturados, así como medidor en las matriculas definitivas que se soliciten, en el diámetro que determine el diseño, que cumpla con las especificaciones de la Empresa.
- Instalar medidor(es) para la(s) zona(s) comunes el cual debe estar incluido dentro de los diseños hidráulicos del proyecto y debe ser matriculado ante el IBAL.
- Instalar Tanques, con capacidad mínima de almacenamiento para abastecer Treinta y Seis (36) horas, con todo el equipo hidráulico de capacidad mínima, de acuerdo con el diseño debidamente aprobado, para garantizar así la reserva del suministro de agua potable, para lo cual se realizarán las respectivas visitas para corroborar esta instalación, de no encontrarse dicho medidor, se procederá a instaurar denuncia ante la fiscalía por defraudación de fluidos y suspensión inmediata del servicio.
- Deberá contar con las servidumbres y permisos necesarios para la instalación de la tubería.

	DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS HIDROSANTARIOS SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: PE-R-GM-001
		FECHA VIGENCIA: 2018-08-14
		VERSIÓN: 06
		Página 3 de 6

IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL debe constituir a favor del IBAL, una póliza de estabilidad de las obras por el 20% del valor total de las redes, con una vigencia de cuatro (04) años contados a partir de la suscripción del acta de entrega final de las redes.

OBSERVACIÓN: EL HECHO DE TENER VIGENTE LA DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS HIDROSANITARIOS NO AUTORIZA AL URBANIZADOR Y/O PROPIETARIO DEL INMUEBLE A CONECTARSE A LAS REDES HIDROSANITARIAS DEL IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, SIN ANTES CUMPLIR CON LOS REQUISITOS PERTINENTES SO PENA DE SER DENUNCIADO ANTES LAS AUTORIDADES COMPETENTES.

PARA CONECTARSE A LA RED E INICIAR OBRA SE DEBE CONTAR CON LA APROBACIÓN DE DISEÑOS HIDROSANITARIOS Y VIABILIDAD DE LA MATRICULA TEMPORAL POR PARTE DEL IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL. E INSTALAR EL MEDIDOR QUE REGISTRARA LOS CONSUMOS DE LA OBRA.

El IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL determina conceder la Renovación de la disponibilidad del servicio hidrosanitario dejando claridad que el costo y/o valor de dicho empalme a las redes municipales será única y exclusivamente asumido por el constructor y/o propietario, esto para el Proyecto ubicado en la **Calle 20 # 14 sur – 195 en Ibagué**, de la siguiente manera:

Red Hidráulica: Según oficio No. 310-031 del 11 de enero de 2023, el grupo técnico de Acueducto informa que:

DATOS RENOVACIÓN DE DISPONIBILIDAD HIDRÁULICA		
RADICADO	DIRECCIÓN	SOLICITANTE
11272 del 2022	Calle 20 No. 14 sur 195 "Proyecto Lotus – Constructora el Pomar"	Diana Carolina Poveda Mahecha – R.L. Constructora El Pomar.
CONCEPTO TÉCNICO R.D.H.S. FRONTINO CAMPESTRE		
Conforme a solicitud de renovación de disponibilidad hidrosanitaria de la D.H.S. original No. 091 del 19 de septiembre del 2017, renovada bajo R.D.H.S. No. 027 del 13 de agosto del 2020 y con A.D.H.S. No. 055 del 14 de noviembre del 2018 emitido por la Dirección de Planeación IBAL. Nos permitimos informar que se renueva la disponibilidad para el proyecto Lotus de la Constructora El Pomar, bajo las presentes condiciones según la etapa de entrega de unidades de vivienda establecida en la siguiente tabla.		
CRONOGRAMA ENTREGA DE UNIDADES DE VIVIENDA Y RESTRICCIÓN		



DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS HIDROSANTARIOS

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: PE-R-GM-001

FECHA VIGENCIA:
2018-08-14

VERSIÓN: 06

Página 4 de 6

FECHA ENTREGA	UNIDADES DE VIVIENDA	CAUDAL (L/S)	RESTRICCIÓN
Enero 2023	240 aptos	2,33 L/s	<p>Se podrá conectar provisionalmente a la red de diámetro 6" que fue instalada mediante contrato No. 085 del 2022 de contrato de sectorización; para optimización del sector sobre la calle 21A con avenida Ricaurte. Para lo cual el propietario y/o constructor deberá realizar la instalación de la red de acueducto desde este punto mencionado; hasta el frente del proyecto Lotus en el diámetro que determine el diseño aprobado por la Dirección de Planeación y para lo cual también deberá instalar y/o ejecutar los demás elementos (válvulas de lavado, válvulas de corte y ventosas contemplados en diseño aterrizado a ingeniería de detalle, entre otros), y/o estructuras que garanticen la funcionalidad de la obra.</p> <p>Adicionalmente se deberá instalar una válvula reguladora de caudal; la cual será en el diámetro indicado por el diseño aprobado y deberá estar calibrada al Q mencionado (2,33 L/s) el certificado del elemento deberá ser presentado al despacho de acueducto; lo anterior para garantizar el suministro de las dos torres entregadas en esta etapa sin descompensar el sistema local según las condiciones actuales sin la entrada en funcionamiento del proyecto acueducto complementario.</p>
Diciembre	360 aptos	5,83 L/s	<p>En esta etapa de entrega se deberá estrictamente culminar las obras del proyecto acueducto complementario de la totalidad de la fase 2. Adicionalmente deberá estar en funcionamiento el tanque Miramar; incluyendo las líneas de conducción, redes matrices y de distribución local de acueducto, que garanticen la eficiencia de servicio del sector.</p> <p>En adición se deberá suspender en su totalidad, el punto de conexión anterior (Calle 21a con Av. Ricaurte) según los procesos internos del IBAL, y se</p>

Bl



**DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS
HIDROSANTARIOS**

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: PE-R-GM-001

FECHA VIGENCIA:
2018-08-14

VERSIÓN: 06

Página 5 de 6

2023			<p>deberá realizar el cambio de punto de conexión con previo aviso al IBAL. Esta deberá quedar definitivamente conectada a la RED DE DISTRIBUCIÓN proveniente del TANQUE MIRAMAR que pasa sobre la avenida Ricaurte frente al proyecto LOTUS en el diámetro que se aprobó en los diseños.</p> <p>El propietario y/o constructor deberá instalar los demás elementos solicitados en los diseños y por el IBAL, garantizando el suministro eficiente. Adicionalmente en esta etapa deberá calibrar la válvula reguladora de caudal a 5,8 L/s correspondiente a la demanda requerida en esta etapa.</p>
Diciembre 2024	600 aptos	11,67 L/s	<p>Se deberá estrictamente culminar las obras del proyecto acueducto complementario de la totalidad de la fase 2. Adicionalmente deberá estar en funcionamiento el tanque Miramar; incluyendo las líneas de conducción, redes matrices y de distribución local de acueducto, que garanticen la eficiencia de servicio del sector.</p> <p>Esta acometida como menciona en la anterior entrega, deberá estar conectada sobre la red de distribución que pasa frente al predio por la avenida proveniente del TANQUE MIRAMAR, en el diámetro aprobado por la Dirección de Planeación IBAL.</p> <p>El propietario y/o constructor deberá instalar los demás elementos solicitados en los diseños y por el IBAL, garantizando el suministro eficiente. Adicionalmente en esta etapa deberá calibrar la válvula reguladora de caudal a 11,67 L/s correspondiente a la demanda total requerida del proyecto.</p>

TODOS LOS ANTERIORES PARA MIL DOSCIENTOS APARTAMENTOS (1.200 APTOS) Y VEINTE (20) LOCALES COMERCIALES.



DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS HIDROSANTARIOS

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: PE-R-GM-001

FECHA VIGENCIA:
2018-08-14

VERSIÓN: 06

Página 6 de 6

NOTA: No se autorizará la 2ª y 3ª entrega de unidades de vivienda y caudal hasta que se dé estricto cumplimiento a las restricciones en mención. El número de unidades de vivienda corresponden a lo expresado por el solicitante para el desarrollo del proyecto Lotus.

Red Sanitaria y Pluvial: Según oficio No. 320-0205 del 02 de febrero de 2023, el grupo técnico de alcantarillado informa que "La renovación de esta disponibilidad se puede dar en las mismas condiciones dadas en la (DSH) N. 091 del 19 de septiembre del año 2017".

"La Aprobación final de esta Disponibilidad será dada por Planeación IBAL."


PROHIBICIONES

- Se prohíbe descargar o depositar en el sistema de Alcantarillado que administra el IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, residuos industriales, basuras y escombros.
- Se prohíbe realizar el llenado de la excavación con material, hasta tanto se realice por parte que la comisión de topografía y/o Interventoría, la verificación o supervisión las redes Hidrosanitarias.

Esta disponibilidad rige a partir de la fecha, con vigencia de Dos (2) Años. En caso de vencimiento de la disponibilidad el Constructor y/o Urbanizador deberá iniciar el proceso de prórroga con quince (15) días de antelación al vencimiento del término inicial.

ESTE TRAMITE NO TIENE NINGUN COSTO. CUALQUIER INCONVENIENTE EN LA SOLICITUD FAVOR COMUNICARLA A LA JEFATURA DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION JEFE ASESOR CONTROL INTERNO.

Se firma en Ibagué, el nueve (09) de febrero de 2023, por quienes en ella intervinieron.


Ing. CARLOS ANDRES MEDINA AREVALO.
Líder Gestión Acueducto.


Ing. LADY JOANNA BONILLA MEDINA.
Líder Gestión Alcantarillado.


Ing. JORGE ELMER DIAZ MORALES.
Director de Planeación

Elaboró: Ing. Alfonso A. Del Campo N.
Líder Gestión Matrículas





EMPRESA IBAGUERENA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
IBAL S.A. E.S.P. - OFICIAL
NIT.: 800.089.809-6

NOTIFICACION

En la fecha 23 de febrero de 2023
se presentó el señor (a) Gustavo Adolfo Alfuentes
identificado con C.C. No. 14'236'853 Ibagué
En su condición de Apoderado
y se notifica personalmente del contenido de la RDSH 015 proyecto
LOTS

Contra el presente Acto Administrativo no procede ningún recurso.
Se deja constancia que se hace entrega del ORIGINAL del referido Acto
Administrativo al notificado.

Firma [Firma]
C.C. 14'236.853 DE IBAGUÉ