



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-79910684

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN JAIRO CIFUENTES CABALLERO
NIT / C.C CLIENTE	79910684
DIRECCIÓN	KR 6 SUR # 72 - 80 (ACCESO PEATONAL) CALLE 75 #6-51 SUR (ACCESO VEHICULAR) CJ RES BOSQUE SAN ANGEL P.H. AP 643 TO1 ET 4B
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Varsovia
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/08/2024
FECHA INFORME	14/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Otro

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Fiduciaria Colpatría s.a. VARSOVIA				
NUM.	2393	#NOTARIA	2	FECHA	12/10/2018
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO		Tolima	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1092 del 07/06/2024 de la notaria 2 de Ibagué.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Bosques de San Angel				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACION	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
350-309568	APARTAMENTO 643 TORRE 11 ETAPA 4B
MATRICULA	NRO. GARAJE
	163

OBSERVACIONES GENERALES

Nota 1: En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado.
Nota 2: Se accede al conjunto por la carrera sexta sur por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 442,455,713

VALOR ASEGURABLE \$ COP 442,455,713

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. AVALÚO ACTUALIZADO EL 02/12/2024, carta de desenglobe. NOTA: En visita informan que el garaje es común de uso exclusivo, se recomienda sea registrado en la próxima escritura. NOTA 2: Limitaciones al dominio: anotación 1, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

Juan Camilo H
JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
Perito Actuante
C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2923 DEL 12-10-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Otro	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	720	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	100.26	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	88.42	AVALUO	PESOS	S/I
AREA COMUN EXCLUSIVO BLACON 1	M2	5.02	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	88.42	AREA PRIVADA VALORADA	M2	88.42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 6 SUR # 72 - 80 (ACCESO PEATONAL) CALLE 75 #6-51 SUR (ACCESO VEHICULAR) CJ RES BOSQUE SAN ANGEL P.H. AP 643 TO1 ET 4B | Varsovia | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2923, fecha: 12/10/2018, Notaría: 2 y ciudad: Ibagué.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Fuerte	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 643 TORRE 11 ETAPA 4B	88.42	M2	\$5,004,023.00	100.00%	\$442,455,713.66
TOTALES					100%	\$442,455,713
Valor en letras			Cuatrocientos cuarenta y dos millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil setecientos trece Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$442,455,713

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.
Actualidad edificadora:	Teniendo en cuenta las condiciones propias del inmueble, así como las condiciones de la urbanización residencial, se considera que en el mediano plazo se observara valorización positiva y en todo caso superior al índice de precios al consumidor.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 1 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: Nota 1: El garaje No. 163, se encuentra en óptimas condiciones, cuenta con su correcta nomenclatura. En visita informan que es común de uso exclusivo, se recomienda sea registrado en la escritura dicha condición.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

Propiedad horizontal: Escritura: 2923, Fecha escritura: 12/10/2018, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Ibagué, Total unidades: 720, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, pisos en cerámica, baños enchapados con división en vidrio templado, cocina integral con mueble superior, mesón en granito pulido, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en armonio con su respectivo vidrio.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 6 SUR # 72 - 80 CL 75 # 6 - 51 TR 11 PS 2 BOSQUE SAN ANGEL		\$401,309,000	1	\$401,309,000	1	\$		\$	\$5,290,823.99	3105670417 SALA DE VENTAS
2	KR 6 SUR # 72 - 80 CL 75 # 6 - 51 TR 11 PS 4 BOSQUE SAN ANGEL		\$403,261,000	1	\$403,261,000	1	\$		\$	\$5,271,385.62	3105670417 SALA DE VENTAS
3	KR 6 SUR # 72 - 80 CL 75 # 6 - 51 TR 11 PS 5 BOSQUE SAN ANGEL		\$440,152,000	1	\$440,152,000	1	\$		\$	\$4,977,968.79	3105670417 SALA DE VENTAS
Del inmueble		6		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	86.05	75.85	1.0	1.0	1.0	0.95	1.0	0.95	\$5,026,282.79
2	0	86.62	76.50	1.0	1.0	1.0	0.95	1.0	0.95	\$5,007,816.34
3	0	100.26	88.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,977,968.79
0 años										
									PROMEDIO	\$5,004,022.64
									DESV. STANDAR	\$24,379.39
									COEF. VARIACION	0.49%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,028,402.03	TOTAL	\$444,611,307.70
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,979,643.25	TOTAL	\$440,300,055.96
VALOR TOTAL	\$442,455,713.66			

Observaciones:

Enlaces:

DIRECCIÓN:

KR 6 SUR # 72 - 80 (ACCESO PEATONAL) CALLE 75 #6-51
SUR (ACCESO VEHICULAR) CJ RES BOSQUE SAN ANGEL
P.H. AP 643 TO1 ET 4B | Varsovia | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.427370

Longitud:-75.192866

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 25′ 38.5314″

Longitud:75° 11′ 34.317″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

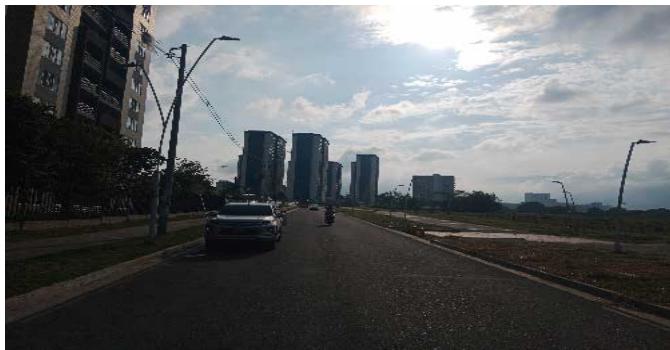
Foto Selfie



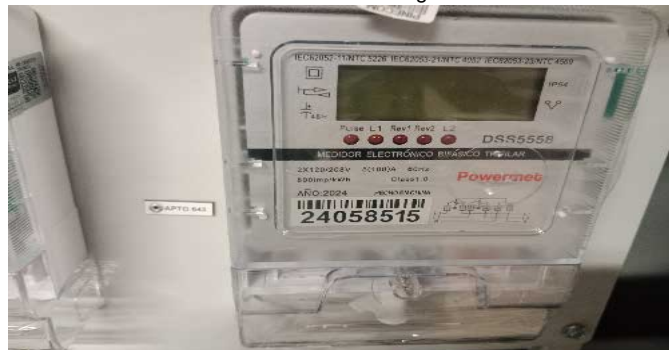
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



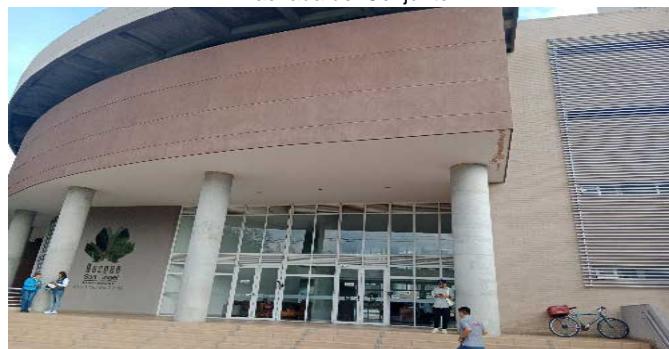
Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



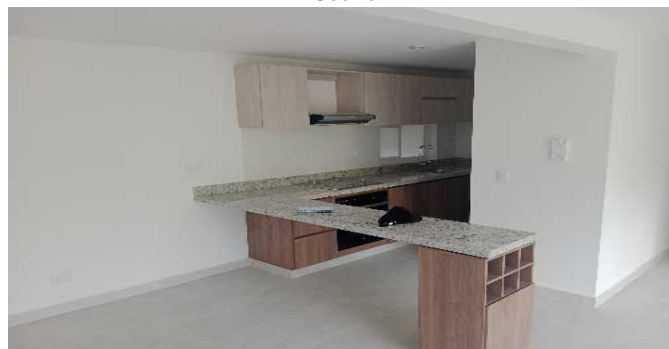
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 2



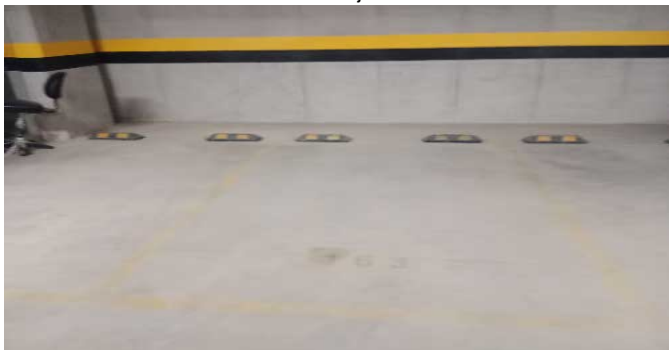
Baño Social 2



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO**Areas o Documentos**

118

m), un metro con setenta centímetros (1,70 m), quince centímetros (0,15 m), un metro con ochenta y dos centímetros (1,82 m), dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m), cinco metros con treinta centímetros (5,30 m), y seis metros con cincuenta y cinco centímetros (6,55 m). -----

Al interior del apartamento se cuenta con algunos muros estructurales que son de carácter común y están debidamente achurados, según plano. -----

Linda por el Nadir con losa de concreto de dominio común que lo separa del piso quinto (5°). -----

Por el Cenit linda con losa de concreto de dominio común que lo separa del piso séptimo (7°). -----

NOTA: A este apartamento se le asigna el uso exclusivo de una (1) zona común contigua a éste, denominada balcón uno (1), con área de cinco metros cuadrados con dos decímetros cuadrados (5,02 M²). -----

Todo lo anterior, conforme al plano de propiedad horizontal (PH-15). ---

Areas o Documentos

Todo lo anterior, conforme al plano de propiedad horizontal (PH-15). ---

--- APARTAMENTO NÚMERO SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (#643) ---

Está ubicado en el piso sexto (6°), de la Torre Once (11) de la ETAPA CUATRO (4B) de la copropiedad denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ÁNGEL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual está

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**República de Colombia**

117



localizado en la Carrera 6 Sur No. 72 -80 (Acceso peatonal) y Calle 75 No. 6 -51 Sur (Acceso vehicular) en la ciudad de Ibagué. Tiene un **ÁREA CONSTRUIDA TOTAL** aproximada de cien metros cuadrados con veintiséis decímetros cuadrados (100,26 M²) y un **ÁREA PRIVADA TOTAL** aproximada de ochenta y ocho metros cuadrados con cuarenta y dos decímetros cuadrados (88,42 M²). -----



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**

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-79910684



PIN de Validación: b1bc0a82



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1bc0a82



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

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
25 Oct 2021

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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1bc0a82



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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1bc0a82



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



Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

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

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

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b1bc0a82



PIN DE VALIDACIÓN

b1bc0a82

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-79910684 M.I.: 350-309568



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

Certificado generado con el Pin No: 240812384298862815

Nro Matrícula: 350-309568

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-96933

Impreso el 12 de Agosto de 2024 a las 03:57:03 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: 03-07-2024 RADICACIÓN: 2024-350-6-10933 CON: ESCRITURA DE: 07-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 643 TORRE 11 ETAPA 4B cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1092, 2024/06/07, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE.
Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 88 CENTIMETROS CUADRADOS: 42

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 2878 DEL 25/11/2015 NOTARIA VEINTE 20 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 18/12/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES CUELLAR S.A.S NIT. 830.040.023-1 , A: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. ACTUACION UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC VARSOVIA NIT. 800.144.467-0 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-222822 .-- 02.- CUELLAR DE ESPINOSA, GLORIA MA. MATILDE, HUBO POR ADJ. SOC. CONY. PARTE RESTANTE ESTE. DE ; ESPINOSA GONZALEZ, FABIO ALBERTO, POR ESCRITURA N.866 DEL 17-03-87 NOT. 10. BOGOTA. REGIS. 29-12-87 EN FOLIO 350-0056175. . 03.- ACEITES DEL TOLIMA, HUBO COMPRA HECHA A ESPINOSA GONZALEZ, FABIO, POR ESCRITURA N.3842 DEL 27-12-74 NOT. 2. IBAGUE, REGIS. 30-12-74 EN FOLIO 350-0056175. 04.- ACEITES DEL TOLIMA S.A. HUBO COMPRA A ESPINOSA GONZALEZ, FABIO, POR ESCRITURA N. 2316 DEL 24-11-66 NOT. 2. IBAGUE, REGISTRADA EL 13-12-66 EN EL FOLIO 350-0056175. PARTE. 04.- RUZSIK BOHRISCH, GUILLERMO, HUBO COMPRA PARTE A ESPINOSA GONZALEZ, -FABIO POR ESCRITURA N. 1234 DEL 22- 07-66 NOT. 2. DE IBAGUE, REGIS. 13-08-66 EN EL FOLIO 350-005617506.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 6 SUR # 72 - 80 (ACCESO PEATONAL) CALLE 75 #6-51 SUR (ACCESO VEHICULAR) CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H.
APARTAMENTO 643 TORRE 11 ETAPA 4B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 222822

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-07-2018 Radicación: 2018-350-6-15078

Doc: ESCRITURA 2337 DEL 04-05-2018 NOTARIA TRECE DE BOGOTA, D.C.

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 COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC VARSOVIA NIT. 830.053.994-4



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

Certificado generado con el Pin No: 240812384298862815

Nro Matrícula: 350-309568

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-96933

Impreso el 12 de Agosto de 2024 a las 03:57:03 PM

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

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-10-2018 Radicación: 2018-350-6-21619

Doc: ESCRITURA 2923 DEL 12-10-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL APROBADO MEDIANTE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO. 73 001 2 17 0518 DEL 31 08 2017 Y LICENCIA DE APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO. 73 001 2 18 0526 DEL 10 09 2018 EN 144 UNIDADES

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

A: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC VARSOVIA NIT. 830.053.994-4

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-03-2019 Radicación: 2019-350-6-6054

Doc: ESCRITURA 790 DEL 28-03-2019 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y MODIFICACION DE LA ESCRITURA PUBLICA 2923 DEL 12 10 2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE AL ARTICULO 23 DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

A: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC VARSOVIA NIT. 830.053.994-4

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-03-2019 Radicación: 2019-350-6-6054

Doc: ESCRITURA 790 DEL 28-03-2019 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONAR AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LA ETAPA II, TORRES 3,4,6 Y 7 EN 192 UNIDADES, SOBRE UN ÁREA DE 3574.86 M2

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

A: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC VARSOVIA NIT. 830.053.994-4

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8353

Doc: ESCRITURA 1047 DEL 31-07-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 3(A) TORRES 8 Y 9 SEGÚN LICENCIA 73 001 2 20 207 2020 DEL 03 06 2020

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

A: FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FC VARSOVIA NIT. 830.053.994-4

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-10-2022 Radicación: 2022-350-6-23013

Doc: ESCRITURA 2718 DEL 20-10-2022 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 240812384298862815

Nro Matrícula: 350-309568

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-96933

Impreso el 12 de Agosto de 2024 a las 03:57:03 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-96933

FECHA: 12-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADORA PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

De: Carolina Maria Hernandez Rodriguez
Enviado el: viernes, 26 de julio de 2024 10:15 a. m.
Para: JHON HOYOS
CC: Nilsse Nathaly Baratto Lopez; Joolther Romero Peñaloza
Asunto: Radicación trámite catastral modificación RPH Bosque San Angel

Buenos días Ingeniero:

Remito enlace con documentación requerida para el trámite Catastral de modificación de RPH del proyecto Bosque San Angel ubicado en el PP Varsovia, correspondientes a las etapa 4A y 4B.

 [DESENGLOBE CATASTRAL E4A Y E4B](#)

Quedamos atentos a su revisión y confirmación de radicación.

Atentamente,

Carolina María Hernández R
Directora de Proyectos



Cra 54 A # 127 A – 45 • Bogotá – Colombia



Visítanos en: <https://www.constructoracolpatria.com/>



Bogotá D.C, 19 noviembre de 2024

CL 18916

Señor(a)

CIFUENTES CABALLERO JOHN JAIRO**BOSQUE SAN ANGEL ETAPA 4B****APARTAMENTO 643**jonh.cifuentes@gmail.com**ASUNTO:** Radicado Nro. 18916 - Respuesta Constructora Colpatria

Reciba un cordial saludo de la Dirección de Experiencia al Cliente de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**

Teniendo en cuenta su solicitud y las diferentes validaciones internas, nos dirigimos a usted en respuesta a su solicitud presentada a través de nuestros canales de servicio al cliente.

Nos dirigimos a usted en relación con la información proporcionada por el área correspondiente. Adjunto a esta comunicación, encontrará el encargo fiduciario que requiere su validación y verificación.

En lo que respecta al documento del desenglobe, lamentamos informarle que, hasta la fecha, no hemos recibido el desenglobe del proyecto. Sin embargo, queremos hacerle saber que hemos realizado la radicación de la solicitud del desenglobe ante la entidad de catastro el día 26 de julio del presente año. Estamos a la espera de su respuesta y nos comprometemos a mantenerlo informado sobre cualquier avance en este proceso.

Agradecemos su paciencia y confianza en este proceso quedamos a su disposición para cualquier consulta o aclaración que necesite

Para finalizar, informamos que se dará cierre al caso mencionado en la presente respuesta, desde constructora Colpatria trabajamos día a día para usted.

Reiteramos nuestra disposición de servicio en nuestra línea de atención en la ciudad de Bogotá en el número 57(1) - 6439066 opción 0 – nacional 01 8000 119080, y/o en nuestro buzón servicioalcliente@constructoracolpatria.com, en el horario de lunes a jueves de 8:00 am – 5:00 pm, viernes de 8:00 am a 3:30 pm.

Cordialmente,

Dirección de Experiencia al Cliente.**CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S**

Elaboro LA