



QR validez del avalúo



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

|                  |                                                                                                                                                         |                 |            |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo |                                                                                                                                                         | Fecha de visita | 09/08/2024 |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía                                                                                                         |                 |            |
| Dirección        | 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 |                 |            |
| Barrio           | Varsovia                                                                                                                                                |                 |            |
| Ciudad           | Ibagué                                                                                                                                                  |                 |            |
| Departamento     | Tolima                                                                                                                                                  |                 |            |
| Propietario      | Fiduciaria Colpatria s.a. como vocera del patrimonio autónomo fc Varsovia                                                                               |                 |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JOHN JAIRO CIFUENTES CABALLERO

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 **Fiduciaria Colpatría s.a. como vocera del patrimonio autónomo fc Varsovia** ubicado en la 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 Varsovia, de la ciudad de Ibagué.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$442,260,251.05 pesos m/cte (Cuatrocientos cuarenta y dos millones doscientos sesenta mil doscientos cincuenta y uno).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

AMPARTAMENTO 643 TR 11

| Tipo de Área | Descripción           | Área  | Unidad | Valor unitario | %       | Valor total      |
|--------------|-----------------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO 643 TR 11 | 88.42 | M2     | \$4,753,000.00 | 100.00% | \$420,260,260.00 |
| TOTALES      |                       |       |        |                | 100%    | \$420,260,260    |

Valor en letras  
Cuatrocientos veinte millones doscientos sesenta mil doscientos sesenta Pesos Colombianos

GARAJE USO EXCLUSIVO 163

| Tipo de Área | Descripción | Área  | Unidad | Valor unitario | %       | Valor total     |
|--------------|-------------|-------|--------|----------------|---------|-----------------|
| Area Privada | GARAJE 163  | 10.35 | M2     | \$2,125,603.00 | 100.00% | \$21,999,991.05 |
| TOTALES      |             |       |        |                | 100%    | \$21,999,991    |

Valor en letras  
Veintiún millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y uno Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$442,260,251

Valor en letras: Cuatrocientos cuarenta y dos millones doscientos sesenta mil doscientos cincuenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante

Juan Camilo H.

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA  
RAA Nro: AVAL-1075278606  
C.C: 1075278606

| VALORES/TIPO DE AREA.    |         |              | INFORMACIÓN UVR                  |               |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|---------------|
|                          | Terreno | Construcción | Valor UVR                        | 1             |
| Integral                 | 0       | 0            | Valor del avalúo en UVR          | 21,999,991.00 |
| Proporcional             | 0       | 442,260,251  | Valor asegurable                 | 442,260,251   |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12            |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |               |
| Observación calificación |         |              |                                  |               |
| Observación              |         |              |                                  |               |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                 |               |                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Código                               | LRHIPO-79910684                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Propósito     | Hipotecario     | 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                          | JOHN JAIRO CIFUENTES CABALLERO                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                 |               |                 |
| Tipo identificación                  | C.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Documento     | 79910684        | Teléfono      | 3135557604      |
| Email                                | jonh.cifuentes@gmail.com                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                 |               |                 |
| Datos del propietario:               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                 |               |                 |
| Propietario                          | Fiduciaria Colpatria s.a. como vocera del patrimonio autónomo fc Varsovia                                                                                                                                                                                                                                             |               |                 |               |                 |
| Tipo identificación                  | NIT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Documento     | 830.053.994-4   | Ocupante      | Desocupado      |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                 |               |                 |
| Dirección                            | 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                                                                                                                                                               |               |                 |               |                 |
| Conjunto                             | Bosques de San Angel                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                 |               |                 |
| Ciudad                               | Ibagué                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Departamento  | Tolima          | Estrato       | 4               |
| Sector                               | Urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Barrio        | Varsovia        | Ubicación     | Construcción    |
| Tipo Inmueble                        | Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tipo subsidio | No VIS          | Sometido a PH | Si              |
| Observación                          | 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.<br>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. |               |                 |               |                 |



| Uso actual                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Otro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Piso inmueble | 6                       |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|--------|-------------------|----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|------------------|-----|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|--------------------|-----|-------|------|----|--|-----------------------|-------|--|
| Clase inmueble                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Multifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Otro          |                         | Método evaluación | MERCADO |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| Justificación de Metodología                                                                                                                                                                                                                                                                               | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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. |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>100.26</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>88.42</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               | ÁREAS JURÍDICAS         | UND               | VALOR   | AREA CONSTRUIDA     | M2 | 100.26 | AREA PRIVADA      | M2 | 88.42 | AREA LIBRE PRIVADA                                                                                                                                                                                 | M2 |  | AREA LIBRE COMUN | M2  |       | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> |    |       | ÁREAS CATASTRAL    | UND | VALOR | AREA | M2 |  | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS |  |
| ÁREAS JURÍDICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                            | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA CONSTRUIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                            | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100.26        |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA PRIVADA                                                                                                                                                                                                                                                                                               | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 88.42         |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA LIBRE PRIVADA                                                                                                                                                                                                                                                                                         | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA LIBRE COMUN                                                                                                                                                                                                                                                                                           | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| ÁREAS CATASTRAL                                                                                                                                                                                                                                                                                            | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AVALUO CATASTRAL 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PESOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>88.42</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND               | VALOR   | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 88.42  | AREA LIBRE MEDIDA | M2 |       | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>88.42</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table> |    |  | ÁREAS VALORADAS  | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA                                                                                                                                                              | M2 | 88.42 | AREA LIBRE PRIVADA | M2  |       |      |    |  |                       |       |  |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA                                                                                                                                                                                                                                                                                    | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA PRIVADA MEDIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                        | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 88.42         |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA LIBRE MEDIDA                                                                                                                                                                                                                                                                                          | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| ÁREAS VALORADAS                                                                                                                                                                                                                                                                                            | UND                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | VALOR         |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA PRIVADA VALORADA                                                                                                                                                                                                                                                                                      | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 88.42         |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| AREA LIBRE PRIVADA                                                                                                                                                                                                                                                                                         | M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| Perspectivas de valoración                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |
| Reglamentación urbanística:                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nota 1: Las áreas privadas liquidadas en el presente informe corresponden a las consignadas en el reglamento de propiedad horizontal no. 1092 de la notaría segunda del círculo de Ibagué con fecha del 07 de junio del año 2024 y concuerda con la registrada en el certificado de libertad y tradición aportado no. 350-309568 (AP 643 TR 11) área privada 88.42 m2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                         |                   |         |                     |    |        |                   |    |       |                                                                                                                                                                                                    |    |  |                  |     |       |                                                                                                                                                                                    |    |       |                    |     |       |      |    |  |                       |       |  |

| ESCRITURAS     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                  |             |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------|
| Nro. escritura | Tipo                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fecha       | Notaria          | Ciudad      |
| 1092           | EscrituraPH                                                                                                                                                                                                                                                              | 07/06/2024  | 2                | Ibagué      |
| MATRÍCULAS     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                  |             |
| Nro. Matrícula | Fecha                                                                                                                                                                                                                                                                    | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle     |
| 350-309568     | 12/08/2024                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                  | Apartamento |
| Observación    | Según folio de matrícula No. 350-309568 del 12 de agosto de 2024, en la anotación No. 001 con fecha del 31-07-2018 Radicación: 2018-350-6-15078. El predio cuenta con hipoteca por medio de escritura pública No. 2337 del 04-05-2018 de la notaría trece de Bogotá D.C. |             |                  |             |
|                | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.                                                                                                                           |             |                  |             |

| INFORMACIÓN GARAJES |                                                                                                     |           |             |        |            |        |          |              |               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------|------------|--------|----------|--------------|---------------|
| Número              | Tipo                                                                                                | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacida d | Forma  | Cubierto | Servidum bre | Total Garajes |
| 163                 | Común uso exclusivo                                                                                 |           | 10.35       | Mt2    | Sencillo   | Lineal | Si       |              | 1             |
| Observación         | Nota 1: El garaje No. 163, se encuentra en óptimas condiciones cuenta con su correcta nomenclatura. |           |             |        |            |        |          |              |               |
|                     |                                                                                                     |           |             |        |            |        |          |              |               |

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | SI     |

|                                   |                                                                                                                                                                           |                           |                            |                   |              |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
| Gas                               | SI                                                                                                                                                                        | SI                        | Ciclo rutas                | NO                |              |
| CARACTERISTICAS                   |                                                                                                                                                                           |                           |                            |                   |              |
| Uso predominante                  | Residencial                                                                                                                                                               | Área de actividad         | Residencial.               | Demanda / Interés | Fuerte       |
| Estrato                           | 4                                                                                                                                                                         | Barrio legal              | Si                         | Topografia        | Plana        |
| Transporte                        | Bueno                                                                                                                                                                     | Condiciones de salubridad | Bueno                      |                   |              |
| EQUIPAMIENTO                      |                                                                                                                                                                           |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                   |              |
|                                   | Nivel                                                                                                                                                                     | Nivel Distancia           |                            | Sector            | Conservación |
| Zonas recreativas                 | Bueno                                                                                                                                                                     | 100-200                   | Andenes                    | SI                | Bueno        |
| Áreas verdes                      | Bueno                                                                                                                                                                     | 0-100                     | Sardineles                 | SI                | Bueno        |
| Estacionamiento                   | Bueno                                                                                                                                                                     | 0-100                     | Vías pavimentadas          | SI                | Bueno        |
| Asistencial                       | Bueno                                                                                                                                                                     | 100-200                   | Tipo de vía                | Concreto flexible |              |
| Escolar                           | Bueno                                                                                                                                                                     | 300-400                   |                            |                   |              |
| Comercial                         | Bueno                                                                                                                                                                     | 100-200                   |                            |                   |              |
| IMPACTO AMBIENTAL                 |                                                                                                                                                                           |                           |                            |                   |              |
| Aire                              | NO                                                                                                                                                                        | Basura                    | NO                         | Inseguridad       | NO           |
| Ruido                             | NO                                                                                                                                                                        | Aguas                     | NO                         | Otro              | NO           |
| Observación:                      | Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad. |                           |                            |                   |              |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1092                                                                                                                                                                      |                           | Fecha escritura            | 07/06/2024        |              |
| Notaria escritura                 | 2                                                                                                                                                                         |                           | Ciudad escritura           | Ibagué            |              |
| Valor administración              |                                                                                                                                                                           | Total unidades            | 720                        | Terraza comunal   | No           |
| Ubicación                         | Apartamento                                                                                                                                                               | # Pisos                   | 12                         | Porteria          | Si           |

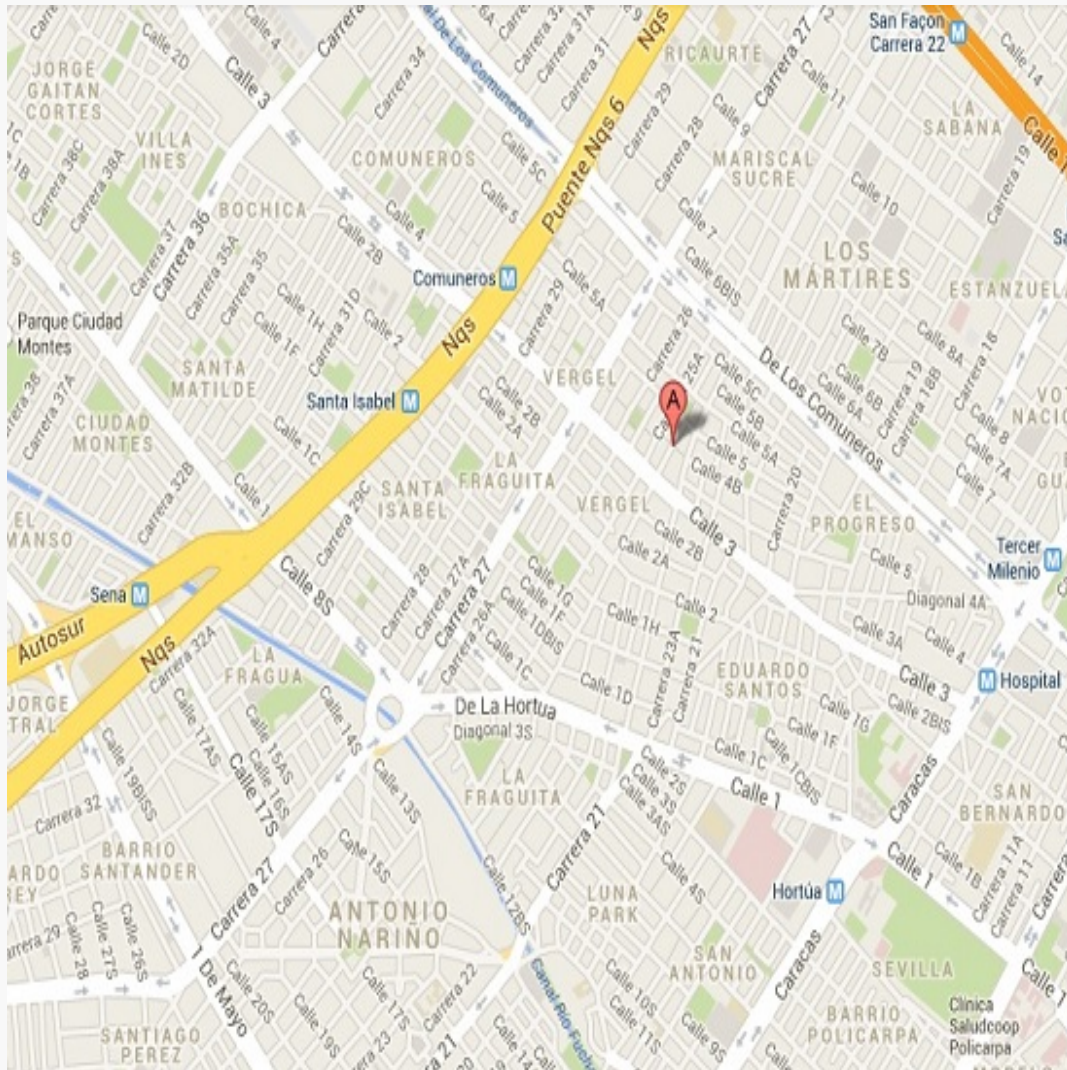
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |    |                 |    |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----|-----------------|----|
|                       | Exterior                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | edificio            |    |                 |    |
| Horario<br>vigilancia | 24 horas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tanque              | Si | Cancha          | Si |
| Zonas verdes          | Si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Shut                | Si | Citófono        | Si |
| Aire<br>acondicionado | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Teatrino            | No | Sauna           | Si |
| Club                  | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bomba<br>eyectora   | Si | Gimnasio        | Si |
| Bicicletero           | Si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Garaje<br>visitante | Si | Golfito         | No |
| Calefacción           | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Planta<br>eléctrica | Si | Jardín infantil | No |
| Piscinas              | Si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ascensores          | Si | #Ascensores     | 1  |
| #Sotanos              | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |    |                 |    |
| Observación           | Escritura: 1092, Fecha escritura: 07/06/2024, 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 |                     |    |                 |    |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |                                      |                         |                   |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Estructura                 | Mixto                                | Estructura reforzada    | NO DISPONIBLE     |
| Material construcción     | concreto reforzado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tipo estructura            | Porticos:Vigas_Columnas              |                         |                   |
| Daños por Sismos          | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 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 Manzana | Otro tipología vivienda |                   |
| Año construcción          | 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Edad Inmueble              | 0 años                               | Vida útil               | 100 años          |
| Estado construcción       | Nueva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | %Avance                    |                                      |                         |                   |
| Licencia construcción     | Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1092 del 07/06/2024 de la notaria 2 de Ibagué.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |                                      |                         |                   |
| Observación               | 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. |                            |                                      |                         |                   |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |   |              |          |
|--------------------------|---|----------------|---|--------------|----------|
| Sala                     | 1 | Comedor        | 1 | Cocina       | Integral |
| Baños Sociales           | 2 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3        |
| Closet                   | 3 | Baños privados | 1 | Estar        | 0        |

|                |                                                                                                                                                                                                          |             |       |                 |       |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-----------------|-------|
| Bodega         | 0                                                                                                                                                                                                        | Estudio     | 1     | Cuarto servicio | 0     |
| Baños servicio | 0                                                                                                                                                                                                        | Zona ropas  | 1     | Local           | 0     |
| Balcón         | 1                                                                                                                                                                                                        | Jardin      | No    | Zona verde      | No    |
| Oficina        | 0                                                                                                                                                                                                        | Ventilación | Bueno | Iluminación     | Bueno |
| Observación    | 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 |             |       |                 |       |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     | Normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Normal  | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      | Bueno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bueno.  | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | 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. |         |        |        |        |        |        |             |



MAGNA SIRGAS: 4.427370  
GEOGRAFICAS : 4° 25' 38.5314''

MAGNA SIRGAS: -75.192866  
GEOGRAFICAS : 75° 11' 34.317''

| #            | 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<br>- 51 TR 11 PS 2 BOSQUE<br>SAN ANGEL |        | \$401,309,000 | 1   | \$401,309,000  | 1        | \$22,000,000        |                    | \$                     | \$5,000,777.85 | 3105670417<br>SALA DE VENTAS |
| 2            | KR 6 SUR # 72 - 80 CL 75 # 6<br>- 51 TR 11 PS 4 BOSQUE<br>SAN ANGEL |        | \$403,261,000 | 1   | \$403,261,000  | 1        | \$22,000,000        |                    | \$                     | \$4,983,803.92 | 3105670417<br>SALA DE VENTAS |
| 3            | KR 6 SUR # 72 - 80 CL 75 # 6<br>- 51 TR 11 PS 5 BOSQUE<br>SAN ANGEL |        | \$440,152,000 | 1   | \$440,152,000  | 1        | \$22,000,000        |                    | \$                     | \$4,729,156.30 | 3105670417<br>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         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$5,000,777.85 |
| 2 | 0      | 86.62           | 76.50        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$4,983,803.92 |
| 3 | 0      | 100.26          | 88.42        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$4,729,156.30 |
|   | 0 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$4,904,579.36 |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$152,157.70   |
|   |        |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 3.10%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$5,056,737.06 | TOTAL | \$447,116,690.41 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$4,752,421.66 | TOTAL | \$420,209,123.02 |
| VALOR TOTAL  | \$420,260,260.00 |                |       |                  |

Observaciones:

Para determinar el valor comercial por metro cuadrado de área privada, se analizaron cuatro datos de mercado, los cuales se encuentran situados dentro del mismo conjunto residencial, presentando características similares en cuanto a distribución, acabados, áreas, modalidad constructiva y ubicación.

Haciendo un análisis detallado de los datos de mercado encontrados, podemos observar que el valor por metro cuadrado de área privada dentro del conjunto Bosque San Angel, varía de acuerdo al área privada con la que cuenten los inmuebles, donde los inmuebles con áreas privadas superiores, cuentan con un valor por entró cuadrado de área privada inferior. De acuerdo a lo anterior se decide adoptar un valor por metro cuadrado de área privada similar al valor minimo del promedio estadístico de las ofertas encontradas, ya que el bien avaluado cuenta con un area mayor, es decir un valor por m2 de \$4.752.421 y se redondea a \$4.753.000.

Enlaces:



Plano



Foto Selfie



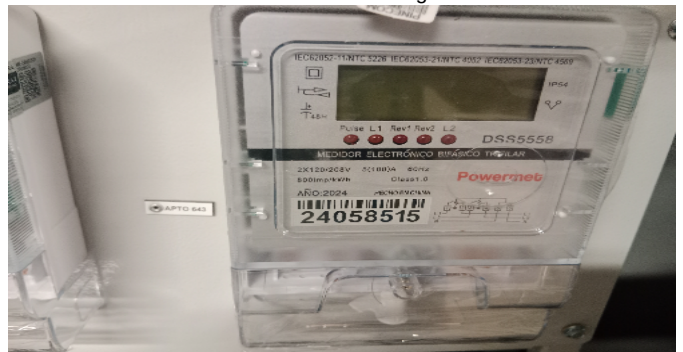
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



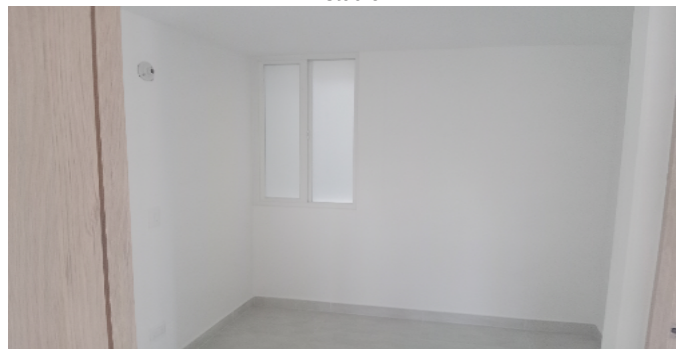
Zona de Ropas



Balcón



Estudio





Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1





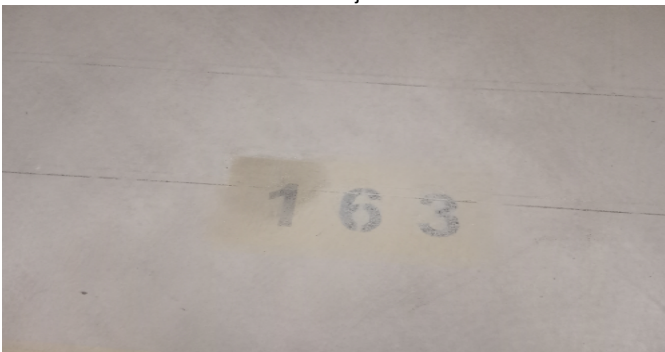
Baño Social 2



Baño Social 2



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ





**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

**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.

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 evaluador 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 valorar 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: ba4d0b2e



**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 actualizado y cuenta 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: ba4d0b2e



#### 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

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

#### Categoría 5 Edificación, 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: ba4d0b2e



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



#### 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, paleontológico 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: ba4d0b2e



|                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción<br>25 Oct 2021 | Regimen<br>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.

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

#### 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: ba4d0b2e



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ba4d0b2e**

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 dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal