



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	URBANIZACION OLIMPO LOTE NO.198 CONDOMINIO CAMPESTRE EL OLIMPO P.H		
Barrio	VEREDA LA ANTIGUA		
Ciudad	CARMEN DE APICALA		
Departamento	Tolima		
Propietario	CARLOS ARTURO MONTOYA URIBE Y AIDA DE JESUS OSORIO DE MONTOYA		

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: CLAUDIA MARCELA MONTOYA OSORIO

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 **CARLOS ARTURO MONTOYA URIBE Y AIDA DE JESUS OSORIO DE MONTOYA** ubicado en la URBANIZACION OLIMPO LOTE NO.198 CONDOMINIO CAMPESTRE EL OLIMPO P.H VEREDA LA ANTIGUA, de la ciudad de CARMEN DE APICALA.

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 \$538,927,650.00 pesos m/cte (Quinientos treinta y ocho millones novecientos veintisiete mil seiscientos cincuenta).

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)

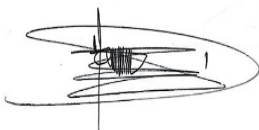
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL


Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	TERRENO	450	M2	\$209,617.00	17.50%	\$94,327,650.00
Área construida	CASA 2 PISOS	234	M2	\$1,900,000.00	82.50%	\$444,600,000.00
TOTALES					100%	\$538,927,650

Valor en letras  
Quinientos treinta y ocho millones novecientos veintisiete mil seiscientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS  
RAA Nro: AVAL-79369058  
C.C: 79369058



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	211,500	Valor del avalúo en UVR	538,927,650.00
Proporcional	0	538,927,650	Valor asegurable	538,927,650
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. AVALÚO ACTUALIZADO EL 11/10/2024___ NOTA 1: debe aportar al proceso, ESCRITURA 1537 del 01-06-2024 NOTARIA ÚNICA de MELGAR (bien escaneada y en orden, ya que la aportada no se puede leer). NOTA 2: Debe instalar nomenclatura de la casa (# 198). Se debe hacer segunda visita para la verificación de dicha nomenclatura, comunicarse al 3002283135.			
Observación	<b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. <b>Garaje:</b> El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma. <b>Entorno:</b> No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. <b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 665, Fecha escritura: 17/04/2019, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: MELGAR, Administración: 280000, Total unidades: 322, Ubicación:			

Interior, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Aire acondicionado: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Ascensores: No

**Dependencia:** Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Habitaciones: 5, Closet: 5, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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



Código	LRCAJA-52045846-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CLAUDIA MARCELA MONTOYA OSORIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52045846	Teléfono	3153216207
Email	montoyitac@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS ARTURO MONTOYA URIBE Y AIDA DE JESUS OSORIO DE MONTOYA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	6063546 Y 41399542	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	URBANIZACION OLIMPO LOTE NO.198 CONDOMINIO CAMPESTRE EL OLIMPO P.H				
Conjunto	CONDOMINIO CAMPESTRE EL OLIMPO P.H				
Ciudad	CARMEN DE APICALA	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Rural	Barrio	VEREDA LA ANTIGUA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en la urbanización Olimpo, lote N. 198 Condominio Campestre y tiene acceso por el kilómetro 3 vía a Melgar. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Unifamiliar	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 DE TERRENO</td><td>M2</td><td>450</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	450	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</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 TERRENO	M2		CONSTRUCCION	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	450																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA TERRENO	M2																						
CONSTRUCCION	M2																						
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																						
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>450</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>234</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	450	AREA CONSTRUIDA	M2	234	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>450</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>234</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	450	AREA VALORADA	M2	234
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA TERRENO	M2	450																					
AREA CONSTRUIDA	M2	234																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA TERRENO	M2	450																					
AREA VALORADA	M2	234																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura N. 665 del 17/04/2019 Notaria Unica de Melgar <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 009 del 2019</b>																						

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0191	EscrituraDePropiedad	06/02/2021	UNICA	Melgar
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
366-52596	18/09/2024		000200020763804	CTL CASA
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	ASFALTADA	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

## IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	665		Fecha escritura	17/04/2019	
Notaria escritura	UNICA		Ciudad escritura	MELGAR	
Valor administración	280000	Total unidades	322	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citéfono	No
Aire acondicionado	Si	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 665, Fecha escritura: 17/04/2019, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: MELGAR, Administración: 280000, Total unidades: 322, Ubicación: Interior, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Aire acondicionado: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Ascensores: No				

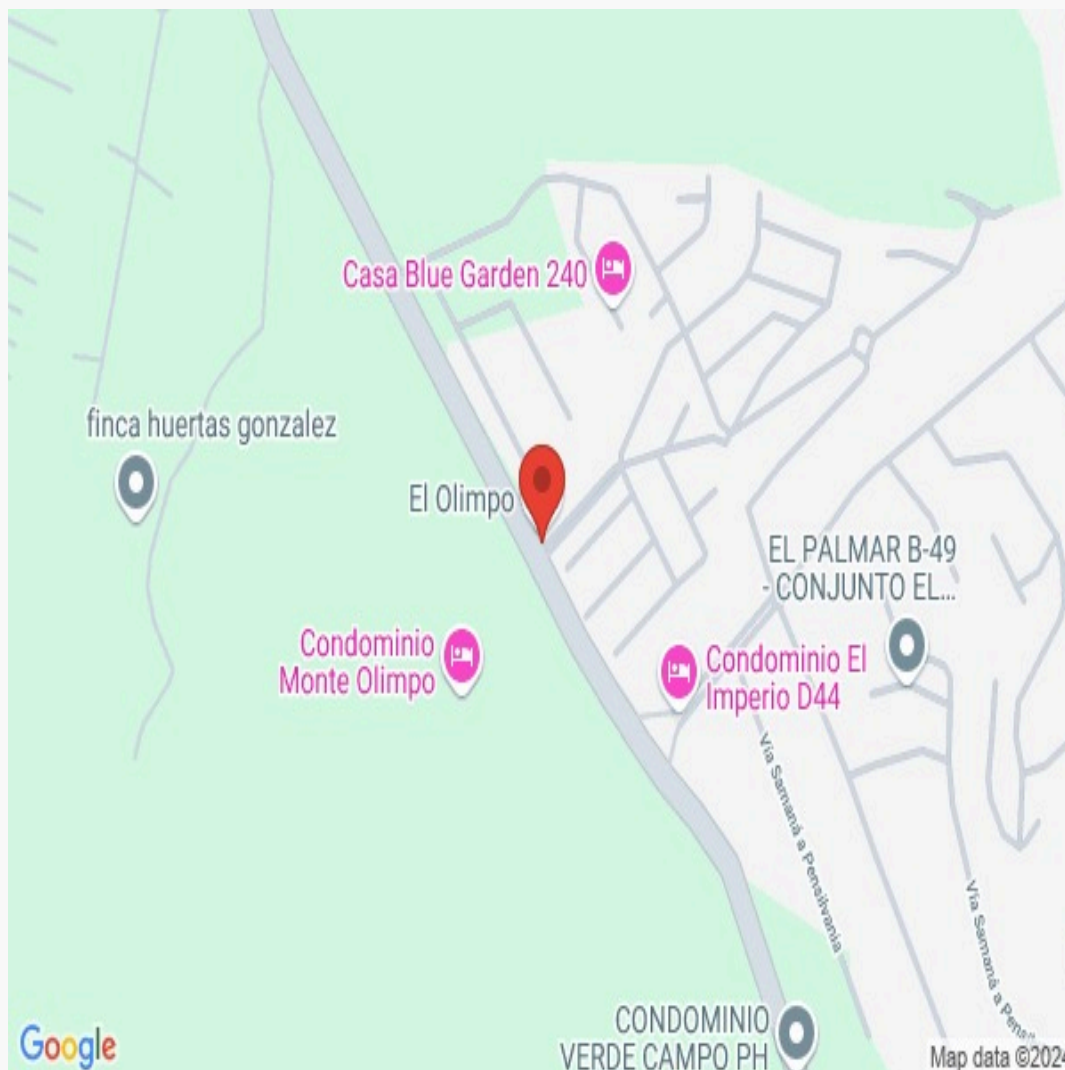
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aportada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	5	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 3, Habitaciones: 5, Closet: 5, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, 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 aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

**Dirección:** URBANIZACION OLIMPO LOTE NO.198 CONDOMINIO CAMPESTRE EL OLIMPO P.H |  
VEREDA LA ANTIGUA | CARMEN DE APICALA | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.178141  
GEOGRAFICAS : 4° 10' 41.3076''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.738508  
GEOGRAFICAS : 74° 44' 18.6282''



#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTE COND OLIMPO	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	3203671047	465		\$	\$0
2	LOTE COND OLIMPO	\$68,000,000	0.97	\$65,960,000	3204167146	300		\$	\$0
3	LOTE COND OLIMPO	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3102042517	565		\$	\$0
4	COND OLIMPO	\$590,000,000	0.95	\$560,500,000	317 4346488	450	249	\$1,900,000	\$473,100,000
5	ZONA	\$760,000,000	0.95	\$722,000,000	3143520097	400	295	\$2,150,000	\$634,250,000
Del inmueble						450	234		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$97,000,000	\$208,602	1.0	1.0	1.00	\$208,602
2	\$65,960,000	\$219,867	1.0	1.0	1.00	\$219,867
3	\$116,400,000	\$206,018	1.0	1.0	1.00	\$206,018
4	\$87,400,000	\$194,222	1.0	1.0	1.00	\$194,222
5	\$87,750,000	\$219,375	1.0	1.0	1.00	\$219,375
					PROMEDIO	\$209,616.75
					DESV. STANDAR	\$10,621.42
					COEF. VARIACION	5.07%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$209,617.00	AREA	450	TOTAL	\$94,327,650.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,900,000.00	AREA	234	TOTAL	\$444,600,000.00
VALOR TOTAL	\$538,927,650.00					

<b>Observaciones:</b>	
La oferta 4 es casa con piscina	
<b>Enlaces:</b>	
4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-carmen-de-apical/7708820">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-carmen-de-apical/7708820</a>	5- <a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2651797004-gran-oportunidad-negociable-casa-campoestreno-para-estrenar-muebles-nuevos-condominio-grand-olimpoo-JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=1&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=5c7262a0-f39f-4cfe-a295-09a97481c74c">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2651797004-gran-oportunidad-negociable-casa-campoestreno-para-estrenar-muebles-nuevos-condominio-grand-olimpoo-JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=1&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=5c7262a0-f39f-4cfe-a295-09a97481c74c</a>

Plano

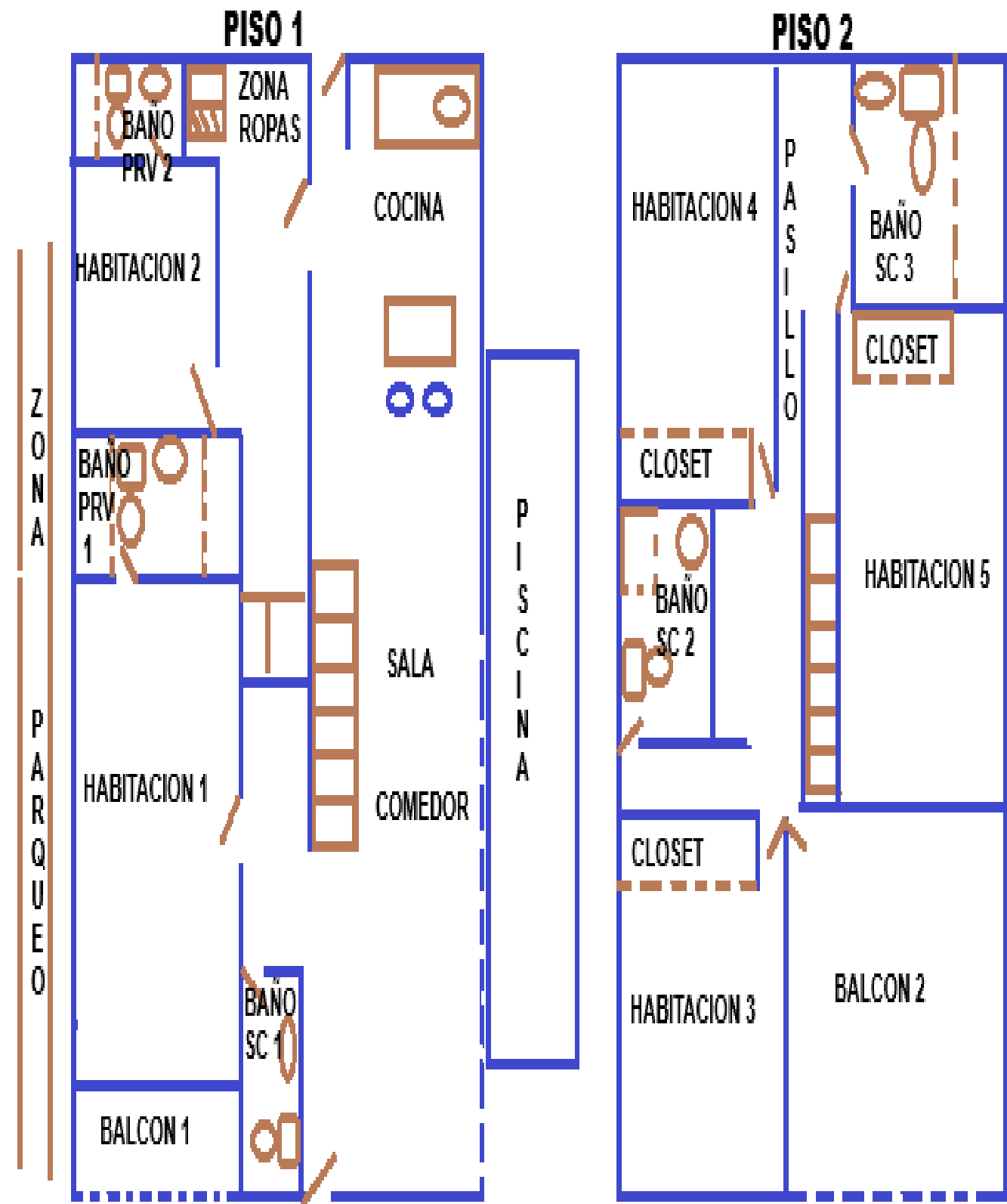


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



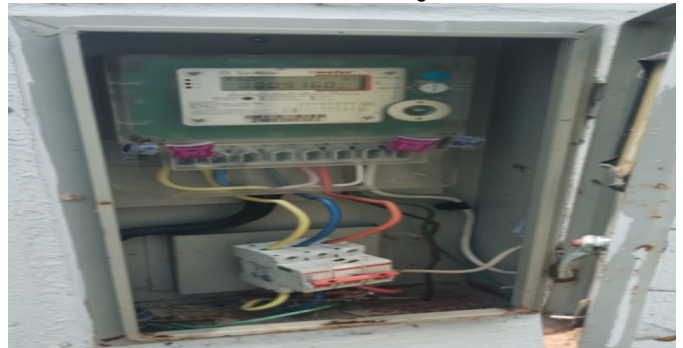
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



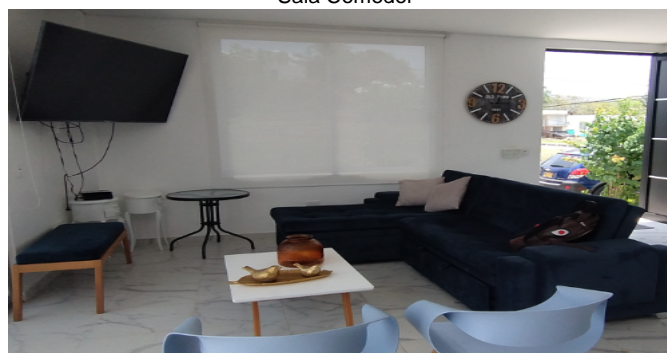
Nomenclatura



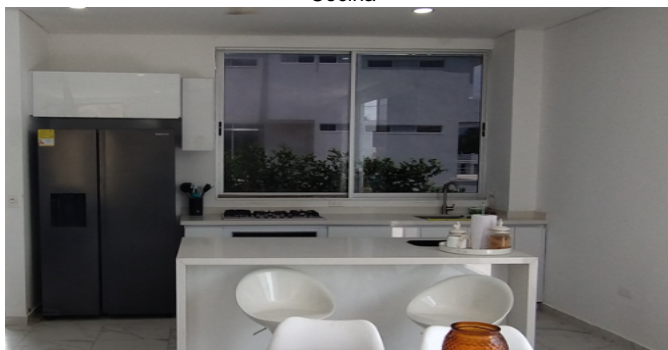
Fachada del Conjunto



Sala Comedor



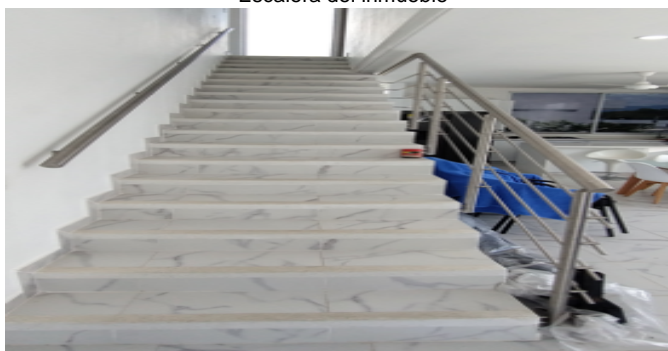
Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Closet 2





Habitación 4



Closet 3



Habitación 5



Closet 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 3



Shut de Basuras-CJ





Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



PISCINA PRIVADA



CILINDROAS DE GAS



PASILLO PISO 2





ZONA PARQUEO





**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 LRCAJA-52045846-V2**



PIN de Validación: sb550a2d

<https://www.raa.org.co>**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79369058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79369058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

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  
28 Sep 2018

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: sb550a2d

<https://www.raa.org.co>**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, otros, triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Regimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-52045846-V2 M.I.: 366-52596**

**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Regimen Académico

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334

Correo Electrónico: hsantacampes@hotmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	13 Mayo 2019



PIN de Validación: ab550a2d

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79369058

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ab550a2d

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 veintiséis (26) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





Alcaldía del  
**CARMEN**  
De Apicalá

Secretaría de  
**PLANEACIÓN**  
Infraestructura y TIC'S

República de Colombia  
Departamento Del Tolima  
Alcaldía del Carmen de Apicalá  
NIT. 800.100.050-1

## LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y TIC'S

### CERTIFICA QUE:

Que el predio identificado con código predial catastral N° **00-02-0002-0763-804** se **ENCUENTRA DEMARCADO** con la denominación **Lo 198 Urb OLIMPO** de la **ZONA RURAL** del Municipio del Carmen de Apicalá (Tolima), de conformidad a lo establecido en el Acuerdo N° 010 de 2003, "por medio del cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio del Carmen de Apicalá" y sus modificaciones.

La presente constancia se expide por solicitud del interesado, en el Carmen de Apicalá – Tolima, a los Dos (02) días del mes de Octubre de Dos Mil Veinticuatro (2024).

  
**ARQ. LINA PAOLA ÁLVAREZ CORTÉS**

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y TIC'S**



**LA SUSCRITA REPRESENTANTE LEGAL  
SANDRA MILENA DIAZ VACA  
MANIFIESTA:**

Que en los términos del artículo 29, incisos 1 y 2, en cumplimiento de mis funciones establecidas en el artículo 51, numeral 13 de la ley 675 de 2001 y Reglamento de Propiedad Horizontal.

**CERTIFICA QUE:**

El(La) señor(a) **CARLOS ARTURO MONTOYA URIBE**, propietaria del predio **No 198** ubicado en el Condominio Campestre el Olimpo, kilómetro 3.5 vía Carmen de Apicalá - El paso vereda la antigua, Municipio de Carmen de Apicalá - Tolima, se encuentra a **PAZ Y SALVO**, por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias hasta el 30 de octubre de 2024.

NOTA: El Condominio Campestre el Olimpo cuenta con recaudos mediante referencia numérica relación convenio-predios, los cuales pueden ser digitados erróneamente generando saldos a favor. Se toman datos a partir de los movimientos entregados por la anterior administración del condominio y recibos de pago enviados por el propietario. El presente Paz y salvo no exime al tenedor del mismo de cambios en el estado de cuenta por errores en la información otorgada por el Banco, errores en la digitación del pago o datos mal diligenciados en el volante de consignación. Tampoco lo exonera de la obligación de conservar los soportes de pago realizados.

No obstante, lo anterior y en virtud al derecho que otorga el artículo 880 del código de comercio, el Condominio Campestre El Olimpo, se reserva la facultad de efectuar el cobro de cualquier suma de dinero según concepto que por error no haya sido cobrado con anterioridad a la presente fecha, siempre que se encuentre debidamente acreditado en la contabilidad del condominio y cuya existencia se advierta con posterioridad a la expedición de la presente.

La presente se expide después de la asamblea a solicitud del propietario a los (07) siete días del mes de octubre de 2024.

Cordialmente

Sandra Milena Díaz Vaca

Administradora - Representante legal

Dir. Km 3.5. vía Carmen De Apicalá – El Paso, Vereda  
La Antigua Email. [Elolimpo.admon@gmail.com](mailto:Elolimpo.admon@gmail.com)  
[secretaria.elolimpo@gmail.com](mailto:secretaria.elolimpo@gmail.com) Teléfonos: 311 423 24 37



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

Certificado generado con el Pin No: 2409181294100873444

Nro Matrícula: 366-52596

Pagina 1 TURNO: 2024-24005

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 04:57:49 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 366 - MELGAR DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: CARMEN DE APICALA VEREDA: LA ANTIGUA

FECHA APERTURA: 03-08-2018 RADICACIÓN: 2018-3283 CON: ESCRITURA DE: 26-07-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 621 de fecha 25-04-2018 en NOTARIA SEPTIMA de IBAGUE LOTE 198 con area de 450.00 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SE TOMO COMO PUNTO DE PARTIDA EL PUNTO 396, LOCALIZADO AL NOROESTE DEL PREDIO DE COORDENADAS PLANAS 954028.58 M N Y 926798.07 M E. NORTE: PARTIENDO DEL PUNTO 396 EN DIRECCION GENERAL SURESTE, EN COLINDANCIA CON EL LOTE NUMERO 199, EN LONGITUD 30.00 METROS HASTA EL PUNTO 397 DE COORDENADAS PLANAS 954003.08 M N Y 926813.88 M E. ESTE: DEL PUNTO 397 EN DIRECCION GENERAL NOROESTE EN COLINDANCIA CON ZONA DE VIA INTERNA, EN LONGITUD 15.00 METROS, HASTA EL PUNTO 398 DE COORDENADAS PLANAS 953995.17 M N Y 926801.13 M E. SUR: DEL PUNTO 398 EN DIRECCION GENERAL NOROESTE EN COLINDANCIA CON ZONA DE VIA INTERNA, EN LONGITUD 30.00 METROS, HASTA EL PUNTO 399 DE COORDENADAS PLANAS 954020.67 M N Y 926785.32 M E. OESTE: DEL PUNTO 399 EN DIRECCION GENERAL NORESTE EN COLINDANCIA CON EL LOTE NUMERO 215, EN LONGITUD DE 15.00 METROS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO DE PARTIDA NUMERO 396 Y ENCIERRA. - - - SE DEJA CONSTANCIA QUE SOBRE ESTE PREDIO SE HA CONSTRUIDO UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS (2) PISOS CON PISCINA, SEGUN ESCRITURA # 1537 DEL 01 DE JUNIO DE 2024 DE LA NOTARIA UNICA DE MELGAR.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 12-12-2017 ESCRITURA 1809 DEL 07-12-2017 NOTARIA UNICA DE MELGAR COMPRAVENTA, DE: BARBERO MUÑOZ CARLOS ALFONSO, A: CONSTRUCTORA CAMINO DEL OLIMPO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 51301.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) URBANIZACION OLIMPO "LOTE NO.198" CONDOMINIO CAMPESTRE EL OLIMPO P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

366 - 51301

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-07-2018 Radicación: 2018-3283

Doc: ESCRITURA 621 del 25-04-2018 NOTARIA SEPTIMA de IBAGUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

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

**A: CONSTRUCTORA CAMINO DEL OLIMPO S.A.S.**

**NIT# 9011123606 X**





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

Certificado generado con el Pin No: 2409181294100873444 Nro Matrícula: 366-52596  
Pagina 2 TURNO: 2024-24005

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 04:57:49 PM  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-04-2019 Radicación: 2019-1658  
Doc: ESCRITURA 665 del 17-04-2019 NOTARIA UNICA de MELGAR VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
"CONDominio CAMPESTRE EL OLIMPO" 6 LOCALES, 322 UNIDADES PRIVADAS Y EN UN AREA DE 20 HAS. 7.120.73 M2. PARA ZONAS COMUNES,  
DISTRIBUIDAS EN LAGOS ZONAS VERDES, VIAS INTERNAS, ZONA RECREACIONAL,DE EVENTOS Y ADMINISTRATIVA SEG/RESOL.033 DEL 05-03-  
2019 DE PLANEACION DEL CARMEN DE APICALA.IMP. REG. 739210833 POR \$110.500 MCTE.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
**A: CONSTRUCTORA CAMINO DEL OLIMPO S.A.S.** NIT# 9011123606 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 19-02-2021 Radicación: 2021-715  
Doc: ESCRITURA 0191 del 06-02-2021 NOTARIA UNICA de MELGAR VALOR ACTO: \$53,000,000  
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA , IMP. REG. 731210456 POR \$530.000 MCTE.  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: CONSTRUCTORA CAMINO DEL OLIMPO S.A.S.** NIT# 9011123606  
**A: MONTOYA URIBE CARLOS ARTURO** CC# 6063546 X  
**A: OSORIO DE MONTOYA AIDA DE JESUS** CC# 41399542 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-06-2024 Radicación: 2024-3821  
Doc: ESCRITURA 1537 del 01-06-2024 NOTARIA UNICA de MELGAR VALOR ACTO: \$245,340,141  
ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SEGUN  
RESOLUCION # 429 DEL 02-11-2021 DEL MUNICIPIO DEL CARMEN DE APICALA.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
**A: MONTOYA URIBE CARLOS ARTURO** CC# 6063546 X  
**A: OSORIO DE MONTOYA AIDA DE JESUS** CC# 41399542 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*



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

Certificado generado con el Pin No: 2409181294100873444

Nro Matrícula: 366-52596

Pagina 3 TURNO: 2024-24005

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 04:57:49 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-24005

FECHA: 18-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RUTH MERCEDES GOMEZ PESTANA  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública