



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1033700673

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ANDRES LUNA PADILLA	FECHA VISITA	22/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1033700673	FECHA INFORME	24/10/2024
DIRECCIÓN	KR 14 B SUR # 95 - 120 KR 14 B SUR 95 38 KR 14 B SUR 95 194 CO FORTEZZA PRQUE RESIDENCIAL TORRE B APTO 303	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	LA SAMARIA	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA		
IDENTIFICACIÓN	1075278606		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ORTIZ HERNAN AUGUSTO			
NUM. ESCRITURA	1603 Escritura	De Notaria	5	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		DEPTO	17/09/2016
CIUDAD	Ibagué			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA CATASTRAL	Tolima			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	730010113000011190901900000153			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1134 del 12/07/2016 de la notaría 5 de Ibagué.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	115.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I			2.15

M. INMOB.	Nº
350-227732	TORRE B. APTO.303
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	1

## OBSERVACIONES GENERALES

Nota 1: En el momento de la visita se evidenció que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado.  
 Nota 2: Se accede al conjunto por la carrera 14 B sur por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.  
 Nota 3: en el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	Si	Terraza	Comunal	Jardín	Infantil
Planta	Elect.	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	Bomba	Eyectora
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 179,551,378

VALOR ASEGURABLE \$ COP 179,551,378

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

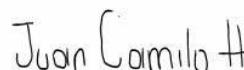
## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. La nomenclatura del garaje registrado en documentos no coincide con la física, pero si cuenta con garaje asignado, se recomienda actualizar en la próxima escrituración.

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)

## NOMBRES Y FIRMAS



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



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.

Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	576
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1134 DEL 12-07-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE  
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.67	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$84.101,000
AREA PRIVADA	M2	53.45			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.45	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.45

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 B SUR # 95 - 120 KR 14 B SUR 95 38 KR 14 B SUR 95 194 CO FORTEZZA PRQUE RESIDENCIAL TORRE B APTO 303 | LA SAMARIA | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1134, fecha: 12/07/2016, Notaría: 5 y ciudad: Ibagué.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	No hay		
Asistencial	Bueno	100-200	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	16	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2016
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 303 TR B	53.45	M2	\$3,359,240.00	100.00%	\$179,551,378.00

**TOTALES** 100% \$179,551,378

 Valor en letras Ciento setenta y nueve millones quinientos cincuenta y un mil trescientos setenta y ocho Pesos Colombianos
TOTAL COMERCIAL \$179,551,378
**OFERTA Y DEMANDA**
**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**
**Perspectivas de valoración:**
**Comportamiento Oferta y Demanda:**
**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda, desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad, aprovechando la incorporación a área urbana de dicha zona, que permite edificaciones de altura.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El garaje de uso exclusivo se encuentra en óptimas condiciones, sin embargo, no cuenta con la nomenclatura descrita en escritura pública No. 1603, es decir No. 296, si no cuenta con la nomenclatura del apartamento, es decir No. 303, en el conjunto todos los garajes vienen demarcados con la nomenclatura del apartamento a cuál pertenece.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1134, Fecha escritura: 12/07/2016, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 115.000, Total unidades: 576, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	K 14BSUR # 95-120/38/194 TR E PS 16 CJ FORTEZZA PARQUE RESIDENCIAL	16	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	1	\$	0	\$0	\$3,274,190.76	3208963197
2	K 14BSUR # 95-120/38/194 TR E AP 1301 CJ FORTEZZA PARQUE RESIDENCIAL	13	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	1	\$	0	\$0	\$3,357,343.31	3203966630
3	K 14BSUR # 95-120/38/194 TR C AP 805 CJ FORTEZZA PARQUE RESIDENCIAL	8	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$	0	\$0	\$3,448,082.32	3102207043
4	K 14B UR # 95-120/38/194 TR E AP 14-01 CJ FORTEZZA PARQUE RESIDENCIAL	14	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	1	\$	0	\$0	\$3,357,343.31	3184524414
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8		57.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,274,190.76
2	8	61.67	53.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,357,343.31
3	8	61.67	53.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,448,082.32
4	8	61.67	53.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,357,343.31
<b>8 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,359,239.93</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$71,024.70</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.11%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,430,264.63	<b>TOTAL</b>	\$183,347,644.44
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,288,215.22	<b>TOTAL</b>	\$175,755,103.54
VALOR TOTAL	\$179,551,378.00			

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 14 B SUR # 95 - 120 KR 14 B SUR 95 38 KR 14 B SUR 95  
194 CO FORTEZZA PRQUE RESIDENCIAL TORRE B APTO 303  
| LA SAMARIA | Ibagué | Tolima

### COORDENADAS (DD)

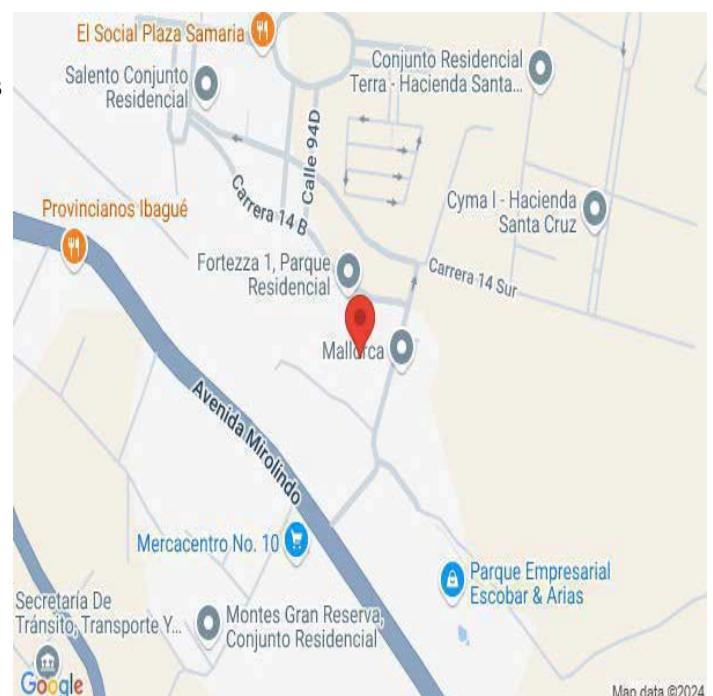
Latitud: 4.418375

Longitud: -75.174956

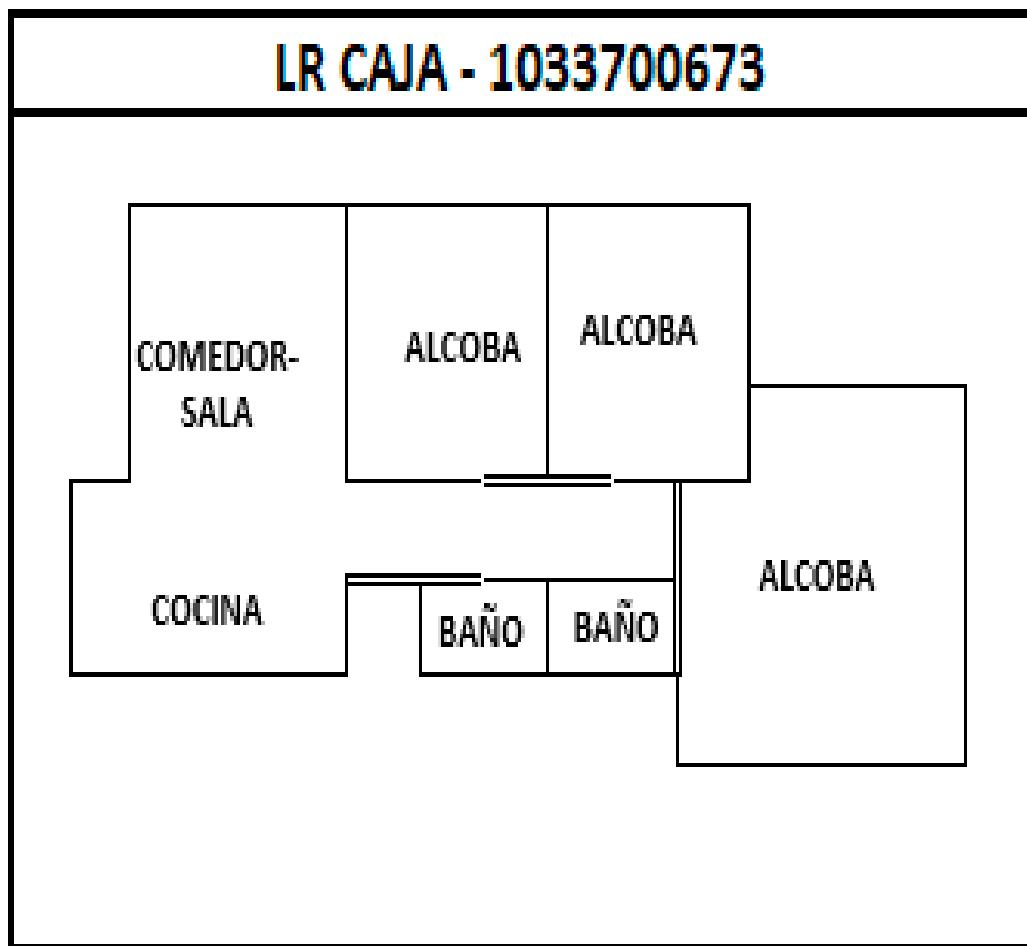
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 25' 6.15''

Longitud: 75° 10' 29.841''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje

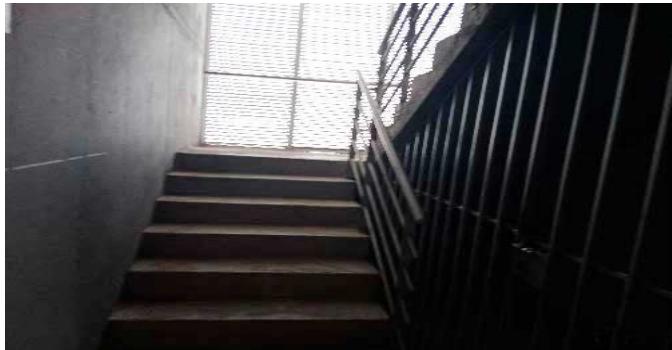


Ascensor-CJ



## FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

CÓDIGO DE LA NOTARÍA: 7300100005.=====

MATRICULAS INMOBILIARIAS: 350-227732.=====

FICHA CATASTRAL GLOBAL: 00-01-0002-0565-000.=====

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ( )=====

INMUEBLE – DIRECCION: APARTAMENTO TRESCIENTOS TRES (303) DE LA TORRE "B" Y PARQUEADERO COMUN DE USO EXCLUSIVO NUMERO DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS (296) UBICADO EN EL TERCER (3º) PISO DE LA TORRE UNO (1) DE PARQUEADEROS, QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO "FORTEZZA PARQUE RESIDENCIAL" UBICADO EN LA CARRERA 14 B SUR N° 95-120, CARRERA 14 B SUR N° 95-38, CARRERA 14 B SUR N° 95-194, DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.

=====NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO=====

CÓDIGO	ESPECIFICACIONES	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA VIS	\$80.668.000.00
0304	AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI / NO ( )

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1033700673



PIN de Validación: b0e10aa1

### 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 evaluador AVAL-1075278606.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b0e10aa1

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0e10aa1



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



http://www.ana.org.co  
Calle 989 Bar. 11A - P. 100 300  
Bogotá D. C. - Colombia  
Oficinas: Oficina de Gestión ANA  
En Bogotá: (57 1) 66 57 46  
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

## 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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: b0e10aa1

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

Fecha de inscripción  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**25 Oct 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

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

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

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



PIN de Validación: b0e10aa1



### PIN DE VALIDACIÓN

**b0e10aa1**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1033700673 M.I.: 350-227732





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410217238102548774**

**Nro Matrícula: 350-227732**

Página 2 TURNO: 2024-350-1-125795

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 07:24:51 AM

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

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

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT. 860034313-7**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-07-2016 Radicación: 2016-350-6-13020

Doc: ESCRITURA 1134 DEL 12-07-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONO DENOMINADO FIDEICOMISO- FORTEZZA - NIT 830.053.700-6**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-350-6-23087

Doc: ESCRITURA 1949 DEL 25-10-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$145,880,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESCRITURA 0482 13 04 2015

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONO DENOMINADO FIDEICOMISO- FORTEZZA - NIT 830.053.700-6.**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-350-6-23088

Doc: ESCRITURA 2333 DEL 19-11-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1949 DEL 25 10 16 DE LA NOTARIA 5 DE IBAGUE, ENCUANTO QUE CITA CORRECTAMENTE LA ESCRITURA MEDIANTE LA CUAL SE COSNTITUYE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION Y QUE SE CANCELA PARCIALMENTE, ESCRITURA 0482 DEL 13 04 15 DE LA NOTARIA 5 DE IBAGUE.

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONO DENOMINADO FIDEICOMISO- FORTEZZA - NIT 830.053.700-6.**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-12-2016 Radicación: 2016-350-6-25881

Doc: ESCRITURA 1603 DEL 17-09-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$80,668,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIS

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

**DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONO DENOMINADO FIDEICOMISO- FORTEZZA - NIT 830.053.700-6**

**A: ORTIZ HERNAN AUGUSTO**

**CC# 79446909 X**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410217238102548774**

**Nro Matrícula: 350-227732**

Página 3 TURNO: 2024-350-1-125795

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 07:24:51 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-12-2016 Radicación: 2016-350-6-25881

Doc: ESCRITURA 1603 DEL 17-09-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ORTIZ HERNAN AUGUSTO CC# 79446909

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-350-1-125795 FECHA: 21-10-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO**

**REGISTRADOR PRINCIPAL**

FECHA EMISION	CODIGO INTERNO	No. FORMULARIO	DATOS CONTRIBUYENTE				DATOS DEL PREDIO				
26/02/2024	2711439		HERNAN AUGUSTO ORTIZ				K 14BS 95 120 To B Ap 303 FORTEZZA				
ULTIMO PAGO			C.C. 79446909				BARRIO NO REGISTRA				
VIGENCIA	FECHA (DD/MM/AAAA)	VALOR	MATRICULA INMOBILIARIA		DESTINO ECONOMICO		AREA TER. (m2)	AREA CON. (m2)	ESTRATO		
2023	06/03/2023	\$ 683,700	350-227732		A - Habitacional		34	53	3		
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA	TERRENO	CONDICION DE PROPIEDAD	NUMERO EDIFICIO O TORRE	N. DEL PISO DENTRO DE EDIFICIO O TORRE	N. DE LA UNIDAD EN PH O MEJORA
73	001	01	13	00	00	1119	0901	9	00	00	0153

FECHA	DESCUENTO	TOTAL A
31/03/2024	15%	\$ 88,000
		\$ 627,000

VIGENCIA	2024									TOTAL
AVALUO	\$84,101,000									N/A
TARIFA	7*1000									N/A
IMPUESTO PREDIAL	\$589,000									\$ 589,000
SOBRETASA AMBIENTAL	\$126,000									\$ 126,000
INTERES PREDIAL	\$0									\$ 0
INTERES SOBRETASA AMBIENTAL	\$0									\$ 0
COMPENSACIONES IPU	\$0									\$ 0
COMPENSACIONES CORTOLIMA	\$0									\$ 0
EXONERACION IMPUESTO PREDIAL	\$0									\$ 0
ESTÍMULO TRIBUTARIO CORTOLIMA	\$0									\$ 0
ESTÍMULO TRIBUTARIO PREDIAL	\$0									\$ 0
EXONERACION IMPUESTO AMBIENTAL	\$0									\$ 0
EXONERACION INTERES AMBIENTAL	\$0									\$ 0
IMPUESTO ALUMBRADO	\$0									\$ 0
INTERES ALUMBRADO	\$0									\$ 0
EXONERACION INTERES PREDIAL	\$0									\$ 0
EXONERACION IMPUESTO ALUMBRADO	\$0									\$ 0
EXONERACION INTERES ALUMBRADO	\$0									\$ 0
SALDO IMPUESTO ALUMBRADO	\$0									\$ 0
SALDO INTERES ALUMBRADO	\$0									\$ 0
SALDO IMPUESTO AMBIENTAL	\$0									\$ 0
SALDO INTERES AMBIENTAL	\$0									\$ 0
SALDO IMPUESTO PREDIAL	\$0									\$ 0
<b>TOTAL</b>	<b>\$715,000</b>									<b>\$ 715,000</b>

La cedula catastral de 15 digitos es: 73001011311190153901

Liquidación Impuesto Predial Unificado generado desde la Oficina Virtual Tributaria

Fecha Impresion: 26/02/2024 18:05:04

ESTE DOCUMENTO PRESTA MERITO EJECUTIVO; EL NO PAGO DARA LUGAR AL INICIO DEL CORRESPONDIENTE COBRO JURIDICO. (ART. 469 C.G.P. Y ART. 354 Ley 1819 de 2016.) Contra la presente factura procede el recurso de reconsideración ante la Secretaría de Hacienda de Ibagué dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del mismo, según Art. 720 del Estatuto Tributario Nacional.

PAGUE HASTA 31/03/2024 VALOR \$ 627.000  
(415)770723531208(8020)00730012711439(3900)0000000627000(96)20240331

ALCALDÍA DE IBAGUÉ NIT 800113389-7 SECRETARIA DE HACIENDA FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO			
VIGENCIA	CODIGO INTERNO	No.	PREDIO
2024	2711439		73001011300011190901900000153
CONTRIBUYENTE			MATRICULA INMOBILIARIA
HERNAN AUGUSTO ORTIZ		350-227732	
C.C. 79446909			
BANCO		No. CHEQUE	VALOR
EFECTIVO			
T.CONSIGNACION			
TIMBRE DEL BANCO			

ESTE DOCUMENTO PRESTA MERITO EJECUTIVO; EL NO PAGO DARA LUGAR AL INICIO DEL CORRESPONDIENTE COBRO JURIDICO. (ART. 469 C.G.P. Y ART. 354 Ley 1819 de 2016.) Contra la presente factura procede el recurso de reconsideración ante la Secretaría de Hacienda de Ibagué dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del mismo, según Art. 720 del Estatuto Tributario Nacional.

Fecha Impresion: 26/02/2024 18:05:04



Comprobante

Movimiento hecho en:

**Nequi**

Número de referencia

**M4113409**



Pago en  
Los Rosales

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
17 de octubre de 2024 a las 11:52 a. m.

¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en la  
app Nequi y reporta un problema.