



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-11686160

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	RAUL REINOSO SANCHEZ			FECHA VISITA	09/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	11686160			FECHA INFORME	14/11/2024
DIRECCIÓN	KR 3 # 96 - 55 CO RESERVAS DEL JARDIN BLQUE 1 INT 1 1 PISO APTO 104			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	Jardin			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	CRUZ GUERRERO CRISTOFORD - GARCIA DAVILA BEATRIZ			
NUM. ESCRITURA	299 Escritura	De #NOTARIA	7	FECHA 17/02/2022
Propiedad			DEPTO	Tolima
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué			
CEDULA CATASTRAL	7300101090000819090190000016			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 2529 del 13/09/2010 de la notaría 3 de Ibagué.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CJ RESERVAS DEL JARIN			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	115,000	VRxM2 1.91
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.54%			

M. INMOB.	Nº
350-196302	BLQUE 1 INT 1 1 PISO APTO 104

OBSERVACIONES GENERALES

En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado.

Se accede al conjunto por la carrera tercera por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano izquierda.

En el momento de la visita se evidencio 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	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 170,983,062

VALOR ASEGURABLE \$ COP 170,983,062

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de administración, en la que indica el coeficiente y la cantidad de garajes comunales. Actualizado el 19/11/2024.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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	200
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
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	64.48	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 67.412.000
AREA PRIVADA	M2	60.30			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.30

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 3 # 96 - 55 CO RESERVAS DEL JARDIN BLQUE 1 INT 1 1 PISO APTO 104 | Jardín | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2529, fecha: 13/09/2010, Notaría: 3 y ciudad: ibague.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
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	VIS vivienda de interés Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	86	Año de Construcción	2010
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 Exterior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	BLQUE 1 INT 1 1 PISO APTO 104	60.30	M2	\$2,835,540.00	100.00%	\$170,983,062.00
TOTALES					100%	\$170,983,062
Valor en letras				Ciento setenta millones novecientos ochenta y tres mil sesenta y dos Pesos Colombianos		

TOTAL COMERCIAL **\$170,983,062**
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 medias

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.

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. **En los documentos suministrados no registra coeficiente de copropiedad.**

Garaje: El inmueble avaliado no cuenta con garaje de uso privado o de uso exclusivo el conjunto cuenta bahía comunal, según administración del conjunto el promedio de la relación es de 1 garaje por apartamento. Información suministrada en visita.

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: 2529, Fecha escritura: 13/09/2010, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: ibague, Administración: 115.000, Total unidades: 200, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados con división en acrílico, 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. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-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	KR 3 # 96 - 55 INT 10	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,923,076.92	3132413049
2	KR 3 # 96 - 55 CJ RESERVAS DEL JARDIN	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,923,076.92	6017868757
3	KR 3 # 96 - 55 INT 9 PS 3 CJ RESERVAS DEL JARDIN	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$2,835,820.90	3126446304
4	JARDIN	2	\$164,000,000	0.95	\$155,800,000		\$		\$	\$2,876,661.74	3167425915
5	JARDIN	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$		\$	\$2,412,935.32	3173685275
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14		52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,923,076.92
2	14		52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,923,076.92
3	14		60.30	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$2,892,537.32
4	15	57.16	54.16	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$2,905,428.36
5	15	65	60.30	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$2,533,582.09
14 años										
								PROMEDIO		\$2,835,540.32
								DESV. STANDAR		\$169,290.49
								COEF. VARIACION		5.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,004,830.81	TOTAL	\$181,191,298.03
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,666,249.83	TOTAL	\$160,774,864.80
VALOR TOTAL	\$170,983,062.00			

Observaciones:

Las ofertas relacionan garaje, ya que son comunales.

Enlaces:

4.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-ub-villa-del-sol-ibaque-3113005>5.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-ub-villa-del-sol-ibaque-3129607>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 3 # 96 - 55 CO RESERVAS DEL JARDIN BLQUE 1 INT 11
PISO APTO 104 | Jardín | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

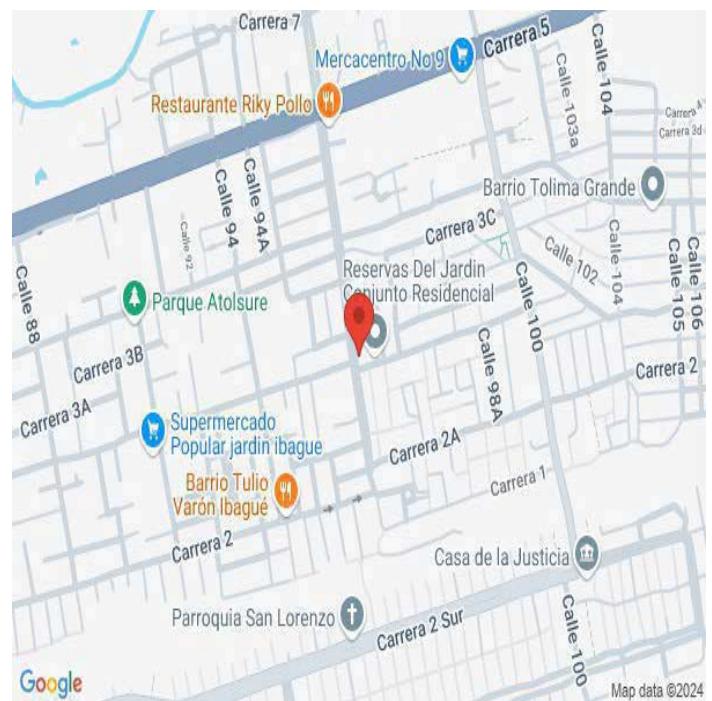
Latitud: 4.439096

Longitud:-75.176667

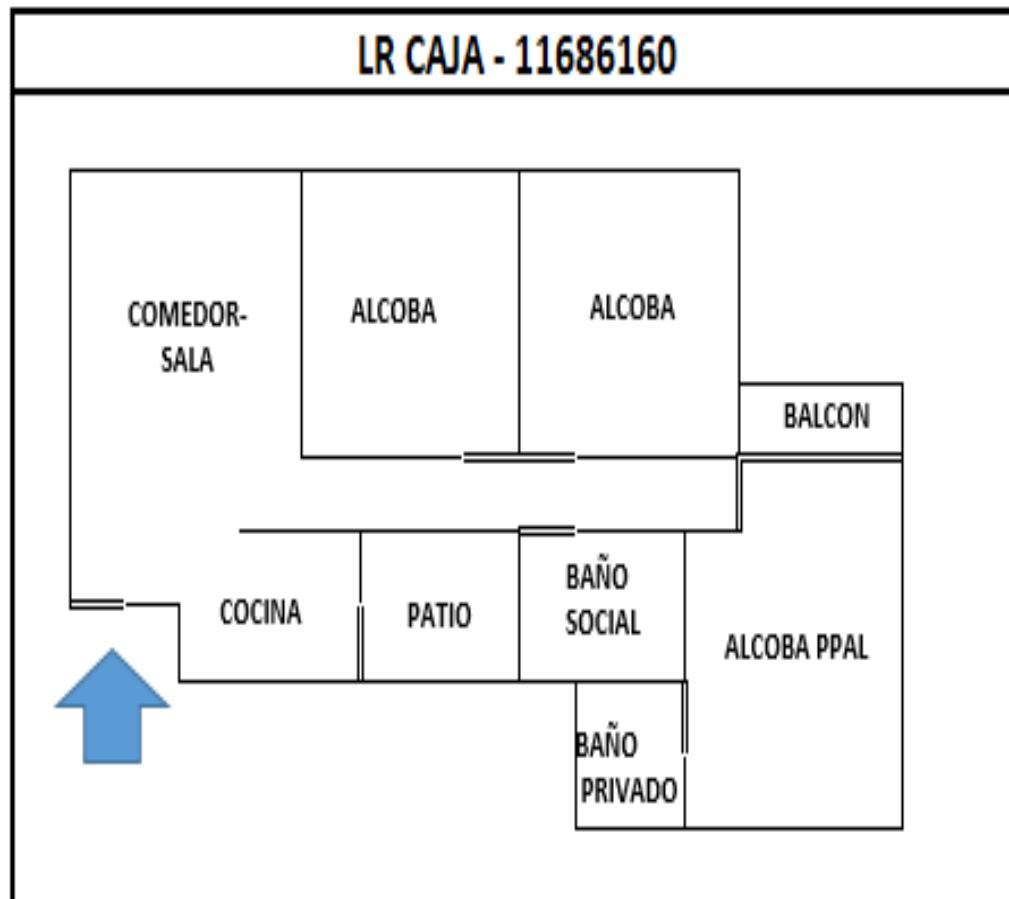
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 20.7456''

Longitud:75° 10' 36.0006''



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



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



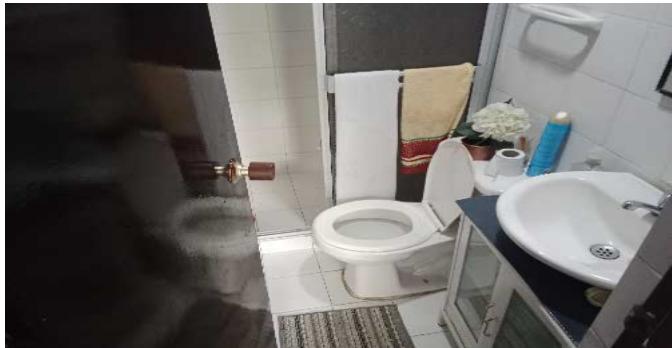
Centro 2



Centro 3



Baño Social 1



Patio Interior



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



ALCALDÍA DE IBAGUÉ
NIT 800113389-7
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Referencia Pago
730012764209

FECHA EMISIÓN	CÓDIGO INTERNO	No. FORMULARIO	DATOS CONTRIBUYENTE					DATOS DEL PREDIO			
			MANUEL ROMERO DIAZ C.C. 5621162					K 3 96 55 Bq 1 In 1 Ap 104 BARRIO NO REGISTRA			
ULTIMO PAGO			MATRÍCULA INMOBILIARIA		DESTINO ECONÓMICO		AREA TER. (m ²)	AREA CON. (m ²)	ESTRATO		
VIGENCIA	FECHA (DD/MM/AAAA)	VALOR	350-196302		A - Habitacional	39	60	3			
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA	TERRENO	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	NÚMERO EDIFICIO O TORRE	N. DE LA UNIDAD EN EDIFICIO O TORRE	
73	001	01	09	00	00	0819	0501	9	00	00	
FECHA	DESCUENTO	TOTAL A	VIGENCIA	2024						TOTAL	
31/03/2024	15%	\$ 71.000	AVALUO	\$67.412.000						N/A	
			TARIFA	7*1000						N/A	
			IMUESTO PREDIAL	\$472.000						\$ 472.000	
			SUBSTITUTIVA AMBIENTAL	\$101.000						\$ 101.000	
			INTERES PREDIAL	\$0						\$ 0	
			INTERES SUBSTITUTIVA AMBIENTAL	\$0						\$ 0	
			COMPENSIACIONES I.P.U	\$0						\$ 0	
			COMPENSIACIONES COMUNICADAS	\$0						\$ 0	
			EXONERACION IMPUESTO PREDIAL	\$0						\$ 0	
			ESTRUCTURA MATERIALES CORTOLINA	\$0						\$ 0	
			ESTIMULO TRIBUTARIO PREDIAL	\$0						\$ 0	
			EXONERACION IMPUESTO AMBIENTAL	\$0						\$ 0	
			EXONERACION INTERES ALUMBRADO PÚBLICO	\$0						\$ 0	
			INTERES ALUMBRADO	\$0						\$ 0	
			EXONERACION INTERES PREDIAL	\$0						\$ 0	
			EXONERACION IMPUESTO ALUMBRADO	\$0						\$ 0	
			EXONERACION INTERES ALUMBRADO	\$0						\$ 0	
			1. LIBRADO INTERES ALUMBRADO	\$0						\$ 0	
			2. SALDO INTERES ALUMBRADO	\$0						\$ 0	
			3. LIBRADO IMPUESTO AMBIENTAL	\$0						\$ 0	
			4. SALDO IMPUESTO AMBIENTAL	\$0						\$ 0	
			5. SALDO IMPUESTO PREDIAL	\$0						\$ 0	
			TOTAL	\$573.000						\$ 573.000	

La cedula catastral de 15 dígitos es: 73001010908190016901

Areas o Documentos

ochenta y nueve (350-24489) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

BLOQUE UNO (1), INTERIOR UNO (1) APARTAMENTO 104: Tiene un área arquitectónica aproximada de 64.48 metros cuadrados, representados en 4.18 metros cuadrados construidos de propiedad común que corresponden a las fachadas, muros perimetrales y ductos y un área privada construida de 60.30 metros cuadrados. Se localiza en el primer piso, en el nivel +0.00, con una altura

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

Scanned with
CS CamScanner



2. 18. 2022
República de Colombia



SC022062129



SEC747117304



SC022062429

libre de 2.40 metros, determinado gráficamente conforme al plano RPH/6 así: Por el NORTE, partiendo del punto B1-IN. 1-104-04 en linea quebrada de 1.83, 1.27 y 6.24 metros hasta llegar al punto B1-IN 1-104-01, lindando, fachada y muro: común de por medio, con franja verde común y con el apartamento 101 del bloque uno (1), interior dos (2), por el ORIENTE, partiendo del punto B1 IN 1-104-01 en linea quebrada de 1.94, 1.72, 2.55, 1.72, 1.15, 1.06, 1.99, 0.30 y 1.12 metros hasta llegar al punto B1-IN.1-104-02, lindando, acceso al apartamento, muros y fachada interna común de por medio, con el apartamento 102 del bloque uno (1), interior uno (1).

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-11686160



PIN de Validación: b22c0abe

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: b22c0abe

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

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: b22c0abe

<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: b22c0abe



<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: b22c0abe



PIN DE VALIDACIÓN

b22c0abe

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 Noviembre 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-11686160 M.I.: 350-196302



La suscrita administradora del
CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL JARDIN PH
CERTIFICA QUE

El inmueble identificado con el código interior 1 Apartamento 104 de CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL JARDIN PH, de propiedad de los señores Beatriz García Dávila y Crisóforo Cruz Guerrero, le corresponde un coeficiente de copropiedad equivalente a 0.54%. La copropiedad cuenta con 61 parqueaderos comunales de carros, los cuales no están asignados a ningún apartamento, por ser zona común se utiliza por orden de llegada de los vehículos. La copropiedad no cuenta con parqueaderos privados, el número de parqueaderos privados de carros es de 0, y el numero parqueaderos comunales para motocicletas es de 99.

Se expide a solicitud del interesado, a los 19 días del mes de noviembre del 2024.

Cordial saludo,

ALEJANDRA RAMIREZ CARDOZO
ADMINISTRADORA
CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL JARDIN

NIT. 900.398.537-6

Cra 3 N° 96 -55 barrio el Jardín Ibagué, Tolima

Móvil Admón. 3053711261

EMAIL: ccreervasdeljardin@gmail.com



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411057428103333037

Nro Matrícula: 350-196302

Página 2 TURNO: 2024-350-1-132474

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:18:49 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 001 Fecha: 22-02-2010 Radicación: 2010-350-6-3337

Doc: ESCRITURA 0238 DEL 17-02-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A.

NIT# 9002510294

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-09-2010 Radicación: 2010-350-6-19827

Doc: ESCRITURA 2529 DEL 13-09-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

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

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

A: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A.

NIT# 9002510294

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-350-6-1177

Doc: ESCRITURA 3812 DEL 21-12-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$2,500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ESCRITURA 0238

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. -

8909039388

A: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A.

9002510294

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-350-6-1177

Doc: ESCRITURA 3812 DEL 21-12-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$67,074,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A.

9002510294

A: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-350-6-1177

Doc: ESCRITURA 3812 DEL 21-12-2010 NOTARIA TERCERA 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: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411057428103333037

Nro Matrícula: 350-196302

Página 4 TURNO: 2024-350-1-132474

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:18:49 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 última página

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 54 DEL 19/1/2011 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

A: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-02-2022 Radicación: 2022-350-6-3254

Doc: ESCRITURA 299 DEL 17-02-2022 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$108,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

A: CRUZ GUERRERO CRISTOFORO

CC# 19386941 X

A: GARCIA DAVILA BEATRIZ

CC# 65728144 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-02-2022 Radicación: 2022-350-6-3254

Doc: ESCRITURA 299 DEL 17-02-2022 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CRUZ GUERRERO CRISTOFORO

CC# 19386941

A: GARCIA DAVILA BEATRIZ

CC# 65728144

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-10-2024 Radicación: 2024-350-6-21936

Doc: CERTIFICADO 110 DEL 28-10-2024 NOTARIA OCTAVA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA

MEDIANTE ESCRITURA 299 DE 17/2/2022 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE Y DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA DE CANCELACION 922 DE 23/10/2024 DE LA NOTARIA OCTAVA DE IBAGUE

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

A: CRUZ GUERRERO CRISTOFORO

CC# 19386941

A: GARCIA DAVILA BEATRIZ

CC# 65728144

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

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.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-350-3-330 Fecha: 21-02-2011

SE EXCLUYE COMENTARIO (NO VALE) ES ACTO SIMPLEMENTE "0125 COMPROAVENTA" VALE ART 35 DTO 1250 70



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411057428103333037

Nro Matrícula: 350-196302

Página 5 TURNO: 2024-350-1-132474

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:18:49 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-132474 **FECHA: 05-11-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE SNR. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE SNR.


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Listo

Finalizaste tu pago

BBVA

Pago exitoso

\$302.000,00

7 nov, 2024–2:36:43 PM

Producto o

Pagodeevaluócajahonorcasourbano
servicio

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*5195

Código de confirmación

1035581851

(CUS)

IP

186.102.110.221



Volver al comercio

