



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-93369132

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FERNANDO PARADA ROZO	FECHA VISITA	21/11/2024
NIT / C.C CLIENTE	93369132	FECHA INFORME	26/11/2024
DIRECCIÓN	CO RESIDENCIAL ALBA P.H. CALLE 98# 13B SUR-150 (ACCESO PEATONAL) CALLE 98 #13B SUR-140 (ACCESO VEHICULAR). APTO 503 TORRE 24 PISO 5	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	SAMARIA	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA		
IDENTIFICACIÓN	1075278606		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO FAI ALBA			
NUM. ESCRITURA	1701 Escritura De #NOTARIA	71	FECHA	22/06/2023
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Tolima	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	S/I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	CO RESIDENCIAL ALBA P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	95000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I		2557.89	

M. INMOB.	N°
350-298475	AP 503, TR 24

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 98# 13B SUR-150  
 Al inmueble se llega así: calle 98, carrera 13.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	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 116,833,340

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,833,340

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14 Limitaciones al dominio: anotación 001 hipoteca, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

## 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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	560
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  
**ADOPTA REVISIÓN Y AJUSTE POT IBAGUÉ TOLIMA**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40.75
AREA PRIVADA	M2	37.14

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.14

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.14

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CO RESIDENCIAL ALBA P.H. CALLE 98# 13B SUR-150 (ACCESO PEATONAL) CALLE 98 #13B SUR-140 (ACCESO VEHICULAR). APTO 503 TORRE 24 PISO 5 | SAMARIA | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1701, fecha: 22/06/2023, Notaría: 71 y ciudad: Bogota.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	80
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	99
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad.

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://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 503 TR 24	37.14	M2	\$3,145,755.00	100.00%	\$116,833,340.70
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$116,833,340</b>
Valor en letras	Ciento diecisésis millones ochocientos treinta y tres mil trescientos cuarenta Pesos Colombianos					
						<b>TOTAL COMERCIAL \$116,833,340</b>
						<b>OFERTA Y DEMANDA</b>

**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 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 al 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 001 hipoteca, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El conjunto Alba, no cuenta con garajes privados o de uso exclusivo, cuenta con bahía comunal.

**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: 1701, Fecha escritura: 22/06/2023, Notaría escritura: 71, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: 95000, Total unidades: 560, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, se entrega en obra gris, con un baño terminado con unidad sanitaria y lavamanos con pisos encapados sin división, cocina sencilla con mesón en acero inoxidable, puerta de baño social en RH y ventanas 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	CL 98 # 13 B SUR - 150/140 TR 28 AP 401 CJ RESIDENCIAL ALBA	4	\$117,000,000	1	\$117,000,000		\$		\$	\$3,150,242.33	601 634 0000
2	CL 98 # 13 B SUR - 150/140 TR 13 AP 303 CJ RESIDENCIAL ALBA	3	\$117,000,000	1	\$117,000,000		\$		\$	\$3,150,242.33	601 634 0000
3	CL 98 # 13 B SUR - 150/140 TR 13 AP 203 CJ RESIDENCIAL ALBA	2	\$116,500,000	1	\$116,500,000		\$		\$	\$3,136,779.75	601 634 0000
<b>Del inmueble</b>		<b>AP 503, TR 24</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	40.75	37.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,150,242.33
2	1	40.75	37.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,150,242.33
3	1	40.75	37.14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,136,779.75
<b>1 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,145,754.80</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$7,772.62</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.25%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,153,527.43	<b>TOTAL</b>	\$117,122,008.66
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,137,982.18	<b>TOTAL</b>	\$116,544,658.13
<b>VALOR TOTAL</b>		\$116,833,340.70		

Observaciones:

Enlaces:

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CO RESIDENCIAL ALBA P.H. CALLE 98# 13B SUR-150  
 (ACCESO PEATONAL) CALLE 98 #13B SUR-140 (ACCESO VEHICULAR). APTO 503 TORRE 24 PISO 5 | SAMARIA | Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

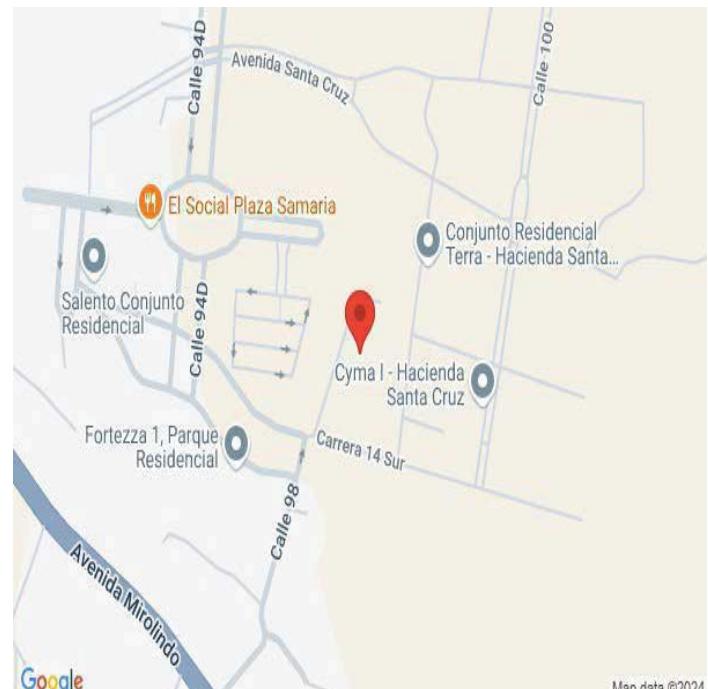
**Latitud:** 4.420558

**Longitud:** -75.172873

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 25' 14.0082''

**Longitud:** 75° 10' 22.3422''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



## FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2411096709103646209

Nro Matricula: 350-298475

Página 1 TURNO: 2024-350-1-134854

Impreso el 9 de Noviembre de 2024 a las 10:52:29 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

CÍRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 21-07-2023 RADICACIÓN: 2023-350-6-11472 CON: ESCRITURA DE: 22-06-2023

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 503 TORRE 24 PISO 5 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1701, 2023/06/22, NOTARIA SETENTA Y UNO BOGOTA, D.C..  
Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**SUPERINTENDENCIA**

## Areas o Documentos

ESTRUCTURAS Y COMUNES.

**Apartamento 503.** Está ubicado en el piso 5 de la Torre 23 del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALBA.** **ACCESO:** Tiene su acceso peatonal por la calle 98 No. 13B SUR – 150 y acceso vehicular por la calle 98 No. 13B SUR – 140 de la ciudad de Ibagué. **DEPENDENCIAS:** Sala-comedor, alcoba principal, alcoba 02, un (1) baño, cocina, ropas. Área construida de cuarenta metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados (40.75 m<sup>2</sup>). Área privada de treinta y siete metros cuadrados con catorce decímetros cuadrados (37.14 m<sup>2</sup>). La diferencia entre el área construida y el área privada es de tres metros cuadrados con sesenta y un decímetros cuadrados (3.61 m<sup>2</sup>), corresponde a muros de fachada, muros estructurales y ductos comunes. **ALTURA:** La altura libre aproximada de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m.). **LINDEROS:** Se determina por los siguientes linderos: **Del punto 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 sufren 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 LRCAJA-93369132**



PIN de Validación: b22c0abe



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

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

## 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: LRCAJA-93369132 M.I.: 350-298475



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

Certificado generado con el Pin No: 2411096709103646209

**Nro Matrícula: 350-298475**

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-134854

Impreso el 9 de Noviembre de 2024 a las 10:52:29 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

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 21-07-2023 RADICACIÓN: 2023-350-6-11472 CON: ESCRITURA DE: 22-06-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ARTICULO 8 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

## AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 37 CENTIMETROS CUADRADOS: 14 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS

### COEFFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

1. -ESCRITURA 546 DEL 22/4/2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/5/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - NIT - 900180976-9 , A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FA LOTE 8A-HACIENDA SANTA CRUZ NIT.900531292-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-261817 --

2. -ESCRITURA 2520 DEL 3/10/2019 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE REGISTRADA EL 7/10/2019 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: INGEREDES S.A.S. , DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - NIT - 900180976-9 , DE: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S. A. S. , A: INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S. - NIT - 900180976-9 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-261817 .--

3. ESCRITURA 0209 DEL 5/2/2008 NOT. 3 DE IBAGUÉ POR COMPRAVENTA DE: CANO SANZ Y CIA S. EN C. A: SOC. AGROPECUARIA TRINIDAD Y CIA S.C.A. REGISTRADA EL 14/2/2008 EN LA

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Brodje: BLIPAI

1) CO RESIDENCIAL ALBA P.H. CALLE 98# 13B SUR-150 (ACCESO PEATONAL) CALLE 98 #13B SUR-140 (ACCESO VEHICULAR). APTO 503 TORRE 24 PISO 5

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

350 261817

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-04-2023 Radicación: 2023-350-6-7263



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411096709103646209**

**Nro Matrícula: 350-298475**

Página 2 TURNO: 2024-350-1-134854

Impreso el 9 de Noviembre de 2024 a las 10:52:29 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

Doc: ESCRITURA 785 DEL 11-04-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FAI ALBA.

NIT.900531292-7

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT 860007335-4

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-06-2023 Radicación: 2023-350-6-11472**

Doc: ESCRITURA 1701 DEL 22-06-2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. 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: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A NIT 900520484-7 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FAI ALBA NIT. 900531292-7 (ANTES DENOMINADO FIDEICOMISO FA LOTE 8A-HACIENDA SANTA CRUZ)

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

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

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-350-3-3097 Fecha: 13-10-2023

CORREGIR NOMBRE DE LA FIDUCIARIA CONFORME EL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 1701 DEL 22/6/2023 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411096709103646209**

**Nro Matrícula: 350-298475**

Página 3 TURNO: 2024-350-1-134854

Impreso el 9 de Noviembre de 2024 a las 10:52:29 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: 2024-350-1-134854      FECHA: 09-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE DNP

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL

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