



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-52690446

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	PAOLA ANDREA MONTENEGRO
NIT / C.C CLIENTE	52690446
DIRECCIÓN	KR 20 SUR # 109 - 38 (ENTRADA PEATONAL) CARRERA 20 SUR #109-28 (ENTRADA VEHICULAR) FLOR ALBA CAMPESTRE P.H. TORRE 3, APARTAMENTO 1306
SECTOR	Urbano
BARRIO	PICALEÑA
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

FECHA VISITA	21/11/2024
FECHA INFORME	25/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO FLOR ALBA CAMPESTRE FIDUBOGOTA S.A.			
NUM.	2162	#NOTARIA	SEPTIMA	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			06/06/2024
CIUDAD	Ibagué			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA CATASTRAL	S/I			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	73001-1-19-0406 del 10 julio del 2019			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	FLOR ALBA CAMPESTRE P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I			

M. INMOB.	N°
350-309425	TR 3, AP 1306
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	91-PISO 3

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 20 SUR # 109 - 38

Al inmueble se llega así: KR 20, calle 109.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados de luz y funcional, contadores pendientes por instalar de agua y gas.

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 175,500,021

VALOR ASEGURABLE \$ COP 175,500,021

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Actualizado el 28/11/2024. Se adjunta carta de compromiso de instalación de servicios y captura de promesa donde indica el garaje común de uso exclusivo que será del apartamento.

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)

## NOMBRES Y FIRMAS

Juan Camilo H.  
 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	648
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

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	61.16
AREA PRIVADA	M2	52.95

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	52.95

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 20 SUR # 109 - 38 (ENTRADA PEATONAL) CARRERA 20 SUR #109-28 (ENTRADA VEHICULAR) FLOR ALBA CAMPESTRE P.H. TORRE 3, APARTAMENTO 1306 | PICALEÑA | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2162, fecha: 06/06/2024, Notaría: SEPTIMA y ciudad: Ibagué.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	NO
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

## 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	No Vis Fuerza de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	80
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	18
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	100
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	granoplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2024

## 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1306, TR 3	52.95	M2	\$3,314,448.00	100.00%	\$175,500,021.60
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$175,500,021</b>
Valor en letras	Ciento setenta y cinco millones quinientos mil veintiuno Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$175,500,021**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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:** Según obra, el bien avaliado cuenta con el garaje de uso exclusivo No. 91, el cual se encuentra en óptimas condiciones con su respectiva nomenclatura, aún no está declarado en títulos, ya que no se ha realizado transferencia de dominio.

**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2162, Fecha escritura: 06/06/2024, Notaría escritura: SÉPTIMA, Ciudad escritura: Ibagué, Total unidades: 648, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 18, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** El apartamento lo entregan en obra gris, con un baño terminado con unidad sanitaria y lavamanos con pisos enchapados 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 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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 20 SUR # 109 - 38 28 TR 3 CJ FLOR ALBA	5	\$175,500,000	1	\$175,500,000	1	\$		\$	\$3,314,447.59	3183502965 - 3183593734
2	KR 20 SUR # 109 - 38 28 TR 3 CJ FLOR ALBA	10	\$175,500,000	1	\$175,500,000	1	\$		\$	\$3,314,447.59	3183502965 - 3183593734
3	KR 20 SUR # 109 - 38 28 TR 3 CJ FLOR ALBA	9	\$175,500,000	1	\$175,500,000	1	\$		\$	\$3,314,447.59	3183502965
<b>Del inmueble</b>		<b>TR 3, AP 1306</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	0	61.16	52.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,314,447.59
2	0	61.16	52.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,314,447.59
3	0	61.16	52.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,314,447.59
<b>0 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$3,314,447.59</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$0.00</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>0.00%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,314,447.59	<b>TOTAL</b>	\$175,499,999.89
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,314,447.59	<b>TOTAL</b>	\$175,499,999.89
VALOR TOTAL	\$175,500,021.60			

Observaciones:

Enlaces:

**DIRECCIÓN:**

KR 20 SUR # 109 - 38 (ENTRADA PEATONAL) CARRERA 20  
 SUR #109-28 (ENTRADA VEHICULAR) FLOR ALBA  
 CAMPESTRE P.H. TORRE 3, APARTAMENTO 1306 | PICALEÑA  
 | Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

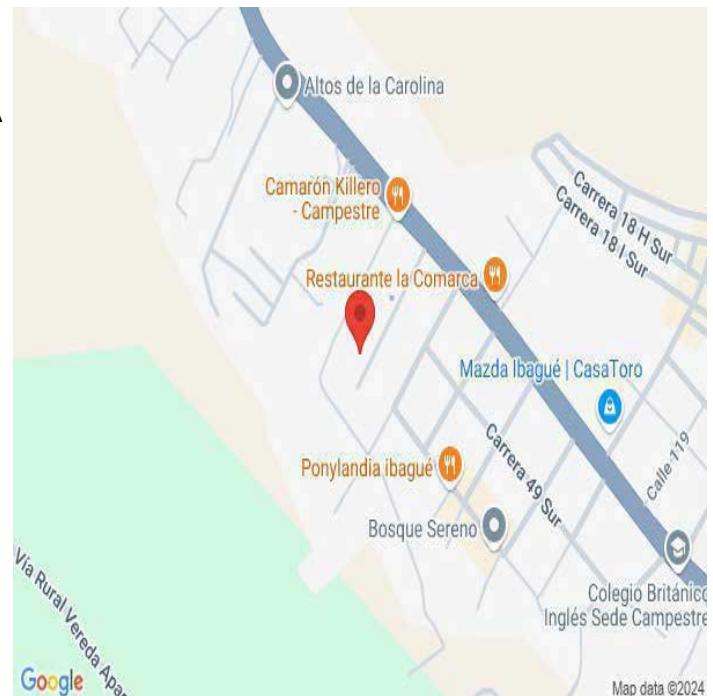
**Latitud:** 4.408672

**Longitud:** -75.170615

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 24' 31.2192''

**Longitud:** 75° 10' 14.2134''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**ÁREA CONSTRUIDA:**  
**61.16 m<sup>2</sup>**

**ÁREA PRIVADA:**  
**52.95 m<sup>2</sup>**

3 Alcobas  
 Sala  
 Comedor  
 Cocina  
 Un baño  
 Disponible 2º baño  
 Zona de ropa  
 Balcón



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura

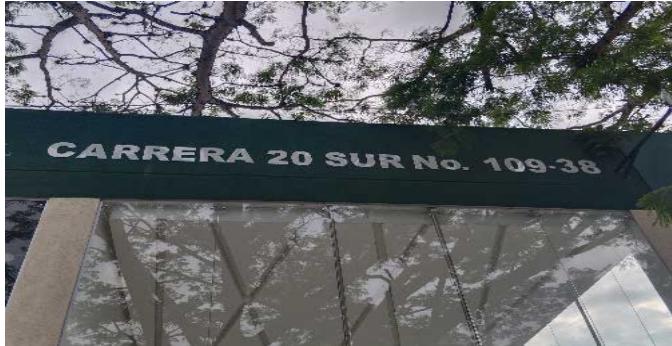


Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Areas o Documentos

regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA - OBJETO:** EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a transferir a título de venta real y material a favor de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS) y este (os) se obliga (n) a comprar a igual título, el derecho de dominio y posesión, junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes, que tiene y ejerce sobre el (los) inmuebles (s) que se especifican a continuación:

TORRE	3	APARTAMENTO	1306
Tipo de Parqueadero	SENCILLO - COMÚN DE USO EXCLUSIVO	No. de Parqueadero	91 Piso-3
ÁREA CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO:			61.16 M2
ÁREA PRIVADA DEL APARTAMENTO:			52.95 M2
EL ÁREA PRIVADA ES MENOR QUE EL ÁREA CONSTRUIDA, AL DESCONTAR A ESTA ÚLTIMA LAS ÁREAS COMUNES DEL APARTAMENTO CORRESPONDIENTE A DUCTOS, BUITRONES, MUROS ESTRUCTURALES Y MUROS DE FACHADAS.			

El (los) cual (es) forma (n) parte del proyecto denominado "FLOR ALBA CAMPESTRE", conjunto de 3 torres de 15 y 18 pisos de altura (con sus respectivos niveles inferiores), la torre 1 de 15 y 18 pisos con 204 inmuebles, la torre 2 de 18 pisos con 216 inmuebles y la torre 3 de 18 pisos (y un nivel inferior) con 219 inmuebles, para un total de 639



## 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: 2411021261103310846

Nro Matrícula: 350-309425

Página 1 TURNO: 2024-350-1-132289

Impreso el 2 de Noviembre de 2024 a las 07:07:10 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 21-06-2024 RADICACIÓN: 2024-350-6-10787 CON: ESCRITURA DE: 06-06-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 3, APARTAMENTO 1306 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2162, 2024/06/06, NOTARIA SEPTIMA IBAGUE. Artículo 8  
Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**SUPERINTENDENCIA**

Areas o Documentos

**TORRE TRES (3), APARTAMENTO MIL TRESCIENTOS SEIS (1306): CARRERA 20 SUR N° 109-38.** Tiene un área privada construida aproximada de cincuenta y dos metros cuadrados con noventa y cinco centímetros cuadrados (52.95 m<sup>2</sup>), más un área de propiedad común construida aproximada de ocho metros cuadrados con veintiún centímetros cuadrados (8.21 m<sup>2</sup>), correspondiente a las fachadas, estructura, ductos y muros perimetrales, para un total de área arquitectónica construida aproximada de sesenta y un metros cuadrados con dieciséis centímetros cuadrados (61.16 m<sup>2</sup>). =====

Se localiza en el piso trece, en el nivel + 30.00, con una altura libre aproximada de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m), determinado gráficamente conforme al plano PH 4/19, así: Por el **NORTE**, partiendo del punto T3-AP-T-06-03, en línea quebrada de un metro sesenta y tres centímetros (1.63 m), un metro cincuenta centímetros (1.50 m) y cuatro metros nueve centímetros (4.09 m), hasta llegar al punto T3-AP-T-06-04, lindando, fachada y muro, comunes, de por medio, con vacío sobre franja verde común del conjunto y con el

## 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-52690446



PIN de Validación: b22c0abe



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



Registro Abierto de Avaluadores  
RAA  
http://www.raa.org.co  
Calle 98B #1A-31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención al público ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46  
A. Mayor Nacional: (57 22) 422 948

## 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-52690446 M.I.: 350-309425



**LOSDRIGUEL**  
CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT.: 901.127.137-5

IBAGUE 23 de septiembre de 2024

Señores:  
**CAJA HONOR**

**ASUNTO: CARTA COMPROMISO INSTALACIÓN SERVICIOS PÚBLICOS PROYECTO FLOR  
ALBA CAMPESTRE ETAPA 2**

Cordial Saludo,

Por medio de la presente manifestamos que el proyecto Flor Alba Campestre se encuentra en trámite de instalación de los siguientes servicios públicos; Energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario, los cuales se encontrarán debidamente instalados aproximadamente el 31 de enero de 2025.

Inicialmente el proyecto contará con la prestación de los servicios públicos provisionales garantizando así la habitabilidad de las unidades de vivienda.

Cordialmente,

John Gabriel Sánchez  
Director Comercial - LOSDRIGUEL CONSTRUCCIONES

- 
- 📍 Ibagué,  
Carrera 5 No. 41-16 Oficina 302 Edificio F25
  - 📞 Tel.: +57 (8) 266 6138 – 301 208 0935





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

**Certificado generado con el Pin No: 2411021261103310846**

Nro Matrícula: 350-309425

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-132289

Impreso el 2 de Noviembre de 2024 a las 07:07:10 PM

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

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

A: BANCOLOMBIA SA NIT. 890903938-8

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-06-2024 Radicación: 2024-350-6-10787**

Doc: ESCRITURA 2162 DEL 06-06-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

**ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A INCORPORAR LA SEGUNDA ETAPA**

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FLOR ALBA CAMPESTRE FIDUBOGOTA S.A. NIT  
830055897-7

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-06-2024 Radicación: 2024-350-6-10787**

Doc: ESCRITURA 2162 DEL 06-06-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN SE PROTOCOLIZA CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DE 2016

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FLOR ALBA CAMPESTRE FIDUBOGOTA S.A. NIT  
830055897-7**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAJE Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IVAQUE ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIAJE Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2411021261103310846**

**Nro Matrícula: 350-309425**

Página 3 TURNO: 2024-350-1-132289

Impreso el 2 de Noviembre de 2024 a las 07:07:10 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-132289

FECHA: 02-11-2024

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 LA 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