



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110504076

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CRISTIAN VASQUEZ BEJARANO		
NIT / C.C CLIENTE	1110504076		
DIRECCIÓN	CL 121 A # 7 C - 26 CO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA LT 2 A ETAPA BAT 1 SECT BARR EL SALADO APTO 502 TORRE 15 5		
SECTOR	Urbano	Estrato 3	
BARRIO	SALADO		
CIUDAD	Ibagué		
DEPARTAMENTO	Tolima		
PROPOSITO	Modelo 8-14		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA		
IDENTIFICACIÓN	1075278606		

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/01/2025
FECHA INFORME	28/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUTIERREZ TRUJILLO JOSE EDWIN			
NUM. ESCRITURA	302 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	73001010900001469090190000305			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 3151 del 06/12/2013 de la notaría 2 de Ibagué.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	TORREON SANTA ANA DE ZORROZA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.29%			

M. INMOB.	N°
350-209331	Apartamento 502 TO 15
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	214

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 calle 121 A por vía pavimentada, de dirección norte a sur, 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	No	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	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 148,864,863

VALOR ASEGURABLE \$ COP 148,864,863

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 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA

Perito Actuante

C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-01-28 10:22:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

 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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	340
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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.79	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	46.71	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.71	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.71

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 121 A # 7 C - 26 CO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA LT 2 A ETAPA BAT 1 SECT BARR EL SALADO APTO 502 TORRE 15 5 PISO | SALADO | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3151, fecha: 06/12/2013, Notaría: 3 y ciudad: Ibagué?.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	No hay		
Asistencial	No hay		
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2013
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		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 502 TR 15	46.71	M2	\$3,187,002.00	100.00%	\$148,864,863.42
TOTALES					100%	\$148,864,863
Valor en letras	Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos sesenta y cuatro mil ochocientos sesenta y tres Pesos Colombianos					
		TOTAL COMERCIAL			\$148,864,863	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.

En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda, desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad, aprovechando la incorporación 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 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: El garaje No. 214 de uso exclusivo, se encuentra en óptimas condiciones, con su respectiva nomenclatura.

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: 3151, Fecha escritura: 06/12/2013, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Ibagué, Total unidades: 340, Ubicación: Apartamento Exterior, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 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, baño enchapado con división en vidrio templado, cocina integral con mesón en marmol, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 121A # 7C - 26 TR 15 PS 1 CJ TORREON SANTA ANA DE ZORROZA	1	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	1	\$		\$	\$3,152,429.89	3123834468
2	CL 121A # 7C - 26 TR 2 AP 402 CJ TORREON SANTA ANA DE ZORROZA	4	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$		\$	\$3,254,121.17	3014250601
3	CL 121A # 7C - 26 TR 10 AP 301 CJ TORREON SANTA ANA DE ZORROZA	3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	1	\$		\$	\$3,154,455.87	3004863754
Del inmueble			5	.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11		46.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,152,429.89
2	11		46.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,254,121.17
3	11		46.68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,154,455.87
	12 años									
								PROMEDIO	\$3,187,002.31	
								DESV. STANDAR	\$58,135.46	
								COEF. VARIACION	1.82%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,245,137.77	TOTAL	\$151,580,385.42
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,128,866.85	TOTAL	\$146,149,370.38
VALOR TOTAL	\$148,864,863.42			

Observaciones:

Enlaces:

DIRECCIÓN:

CL 121 A # 7 C - 26 CO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA
 LT 2 A ETAPA BAT 1 SECT BARR EL SALADO APTO 502
 TORRE 15 5 PISO | SALADO | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

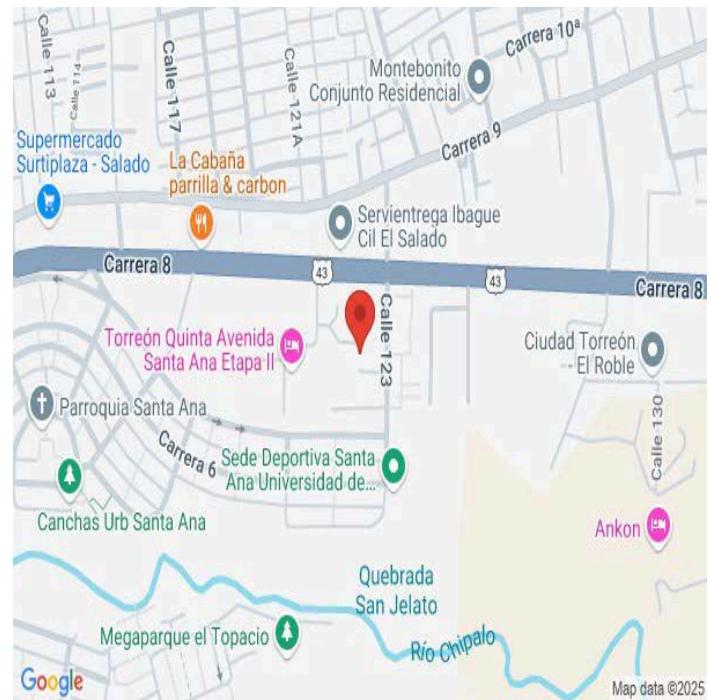
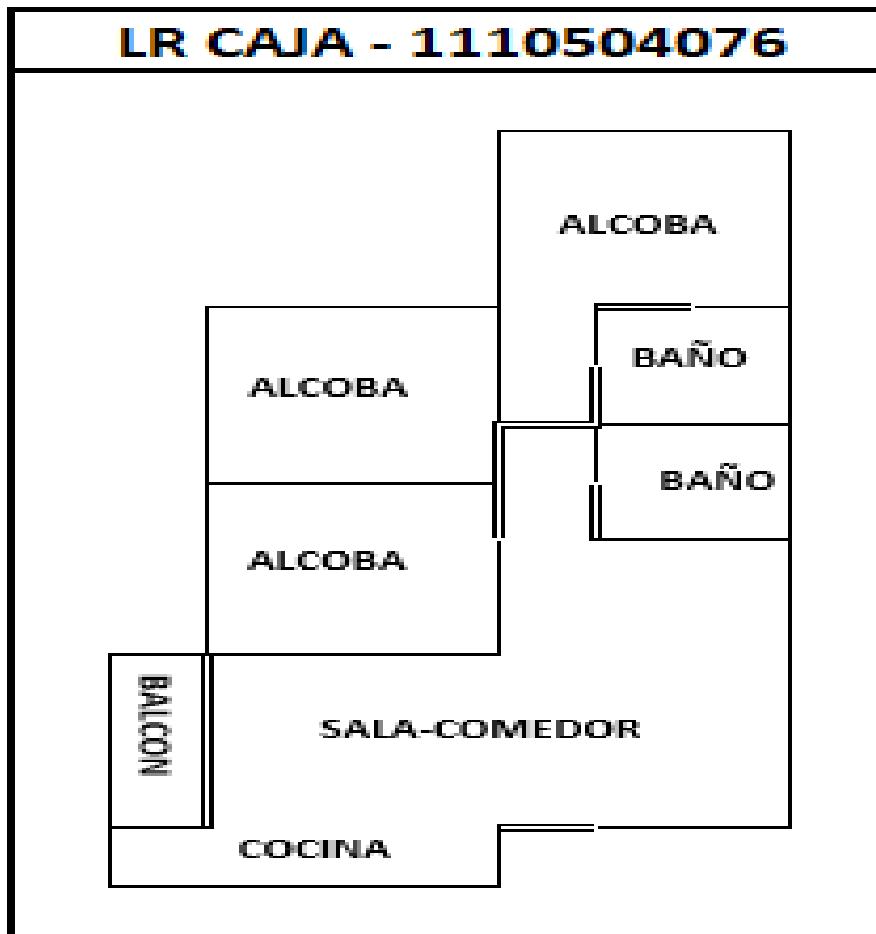
Latitud: 4.445057

Longitud: -75.160264

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26' 42.2052''

Longitud: 75° 9' 36.9498''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

Área 3 Documentos
A.202 al 502.T10-04, limitado con zona verde de por medio con muro de cerramiento que da al lote 3. Por el OCCIDENTE: partiendo del punto A.202 al 502.T12 A LA T15-04 en línea quebrada de 2.81m, 1.85m, 0.12m, 2.97m y 2.73m hasta el punto A.202 al 502.T12 A LA T15-0, lindando con zona de aislamiento de por medio con el apartamento 501 de la torre 16. Por el NADIR: placa común de por medio con el apartamento 402 de la misma torre; Por el CENIT: placa común de por medio con espacio libre. **PARAGRAFO**: Este apartamento gozara de un área común esencial libre de uso exclusivo distinguido como **GARAJE 214**. El cual tiene entrada independiente por la vía pública pasando por el acceso común del conjunto. **Garaje sencillo**. Tiene un **Área Libre Aproximada** de diez metros con treinta y cinco centímetros cuadrados (10.35 m²). **Garaje para automotor liviano**. ===== Al Inmueble anteriormente descrito le corresponde el **Folio de Matrícula Inmobiliaria** número 350-209331 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué – Tolima y la **Ficha Catastral Global** número 01-09-1469-0004-000. ----- **PARÁGRAFO PRIMERO**. No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la **HIPOTECA** recae sobre cuerpo cierto. ---**PARÁGRAFO SEGUNDO**. Reglamento de Propiedad Horizontal.- El Conjunto Cerrado

Areas o Documentos

ESPECIALES.- APARTAMENTO 502 TORRE 15. CONJUNTO CERRADO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA LOTE 2A ETAPA (BAT 1) -CALLE 121 A No. 7C-26 SECTOR BARRIO EL SALADO. APARTAMENTO 404 TORRE 9. CONJUNTO CERRADO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA LOTE 2A ETAPA (BAT 1) -CALLE 121 A No. 7C-26 SECTOR BARRIO EL SALADO.

Entrada independiente por la vía pública pasando por el acceso común del conjunto. Apartamento localizado en el nivel N+9.77m. Tiene un área arquitectónica de 52.79 metros cuadrados de los cuales 6.08 metros cuadrados son comunes esenciales que corresponden a las fachadas, muros estructurales y ductos de la torre y un Área Privada Construida Aproximada de cuarenta y seis metros cuadrados con setenta y un centímetros cuadrados (46.71 m²) También le corresponde 23.44 m² de áreas comunes esenciales del conjunto y un porcentaje de copropiedad de 0.29%, con una altura libre de 2.30 mts. Apartamento ubicado por el costado sur del conjunto, consta de: sala, comedor, balcón, cocina-ropas, dos alcobas, baño general, alcoba principal con baño privado. Apartamento con vista a la zona verde de por medio con el muro de cerramiento que da al lote 3; Unidad determinada gráficamente conforme al plano RPH-10/13, de la siguiente manera: Por el NORTE: partiendo del punto A.202 al 502.T12 A LA T15-01 en línea quebrada de 1.49m, 0.55m, 1.37m, 1.71m, 0.12m, 1.42m, 1.37m, 2.07m, 1.49m, 0.12m, 2.19m, 0.12m, 0.58m, 1.23m, 0.35m, 0.84m, 0.88m, 2.19m, 0.12m, 2.19m, y 2.40m hasta llegar al punto A.202 al 502.T12 A LA T15-02, lindando con



E. G. Lerner et al.

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 LRCAJA-1110504076



PIN de Validación: bc9d0aeb



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 Avaluado 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc910aeh



https://www.jfa.org.cn



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 Edificios de intervención 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

Regímen Regímen 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: bc9d0aeb



<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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles cult. val. Histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.



PIN de Validación: bc9d0aeb



Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regímen
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.



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilo.huergo1994@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 dia 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: bc9d0aeb



PIN DE VALIDACIÓN

bc9d0aeb

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 
RAA AVALUO: LRCAJA-1110504076 M.I.: 350-209331

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411124741103691007

Nro Matrícula: 350-209331

Página 1 TURNO: 2024-350-1-135054

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 08:33:28 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: 10-12-2013 RADICACIÓN: 2013-350-6-24640 CON: ESCRITURA DE: 06-12-2013

CÓDIGO CATASTRAL: 730010109000014690901900000305 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0020SMJA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 502 TORRE 15 QUINTO PISO con area de 46.71 MTS2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3151, 2013 12 06, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A. FIDUDAVIVIENDA S. A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA ETAPA 1. FUE CONSTITUIDA POR FIDUCIA MERCANTIL, MEDIANTE ESCRITURA NO. 1021 DEL 03/5/2013 NOTARIA 3. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 17/6/2013 EN LA MATRICULA 350-204832.

02---ESCRITURA 388 DEL 10/3/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/4/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , A: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 09003017455 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-178856 .--

03. -ESCRITURA 385 DEL 10/3/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/4/2012 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD"ZORROZA Y SUAREZ LIMITADA" , A: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-178856 .--

03.--TORRES DE BOCALEGRA PRIMITIVA HUBO POR COMPRA HECHA A: MORETIN DE CAMPO BASILIA. POR ESC. 613 22 03 79 NOTA4IA 2. IBAGUE, REGISTRADA 27 03 79 AL FOLIO DE MATRICULA 350.0004385. --

-05.--MORENTIN DE CAMPO BASILIA.HUBO POR COMPRA HECHA A: LASERNA PINZON GUILLERMO. POR ESC. 1058 10 05 77 NOTARIA 2. IBAGUE, REGISTRADA EL 24 05 77 AL FOLIO MATRICULA 350.0004385.---

06.--- GUILLERMO LASERNA PINZON HUBO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION MATERIAL DE LA HAXIENDA LA PALMA, POR ESCRITURA NUMERO 3682 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1959. REGISTRADA EL 12 DE ENERO DE 1960 EN EL LIBRO 1. PAR TOMO 1. FOLIO 233. N. 36. ESTA PARTICION FUE ACLARADA POSTERIORMENTE POR ESCRITURA 3395 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1960, NOTARIA 6. DE BOGOTA REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 1960 EN EL LIBRO 1. IMPAR TOMO 4. FOLIO 63 N. 45.---

07.-- GUILLERMO LASERNA PINZON HUBO A SU VEZ POR COMPRA A ALFONSO LASERNA PINZON, POR ESCRITURA 2485 DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1948. NOTARIA 1. DE BOGOTA,REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1948 EN EL LIBRO 1. IMPAR TOMO 3. FOLIO 395.N. 475. -----

08.- .-ESCRITURA 3017 DEL 25/11/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/11/2013 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- "FIDUDAVIVIENDA S.A". VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA ETAPA BAT(1) - S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-208836 .--



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411124741103691007

Nro Matrícula: 350-209331

Página 2 TURNO: 2024-350-1-135054

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 08:33:28 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 121 A # 7 C - 26 CO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA LT 2 A ETAPA BAT 1 SECT BARR EL SALADO APTO 502 TORRE 15 5 PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 208836

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-2013 Radicación: 2013-350-6-11227

Doc: ESCRITURA 1021 DEL 03-05-2013 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- "FIDUDAVIVIENDA S.A". VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA ETAPA BAT(1) NIT. 8300537006

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT.860.034.313-7

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-12-2013 Radicación: 2013-350-6-24640

Doc: ESCRITURA 3151 DEL 06-12-2013 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- "FIDUDAVIVIENDA S.A". VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA ETAPA BAT(1) X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-03-2014 Radicación: 2014-350-6-3954

Doc: ESCRITURA 0302 DEL 21-02-2014 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$39,700,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SEGUN ESCRITURA 1021 03 05 2013

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

DE: BANCO DAVIVIENDA SA

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.- "FIDUDAVIVIENDA S.A". VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO TORREON SANTA ANA DE ZORROZA ETAPA BAT(1)

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-03-2014 Radicación: 2014-350-6-3954

Doc: ESCRITURA 0302 DEL 21-02-2014 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$58,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411124741103691007

Nro Matrícula: 350-209331

Página 4 TURNO: 2024-350-1-135054

Impreso el 12 de Noviembre de 2024 a las 08:33:28 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-135054

FECHA: 12-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA 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**



Comprobante de pago

Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales

\$ 300.000,00

23 de enero de 2025 a las 04:05 p. m.

M7552392

Supervisión Financiera
de Colombia

VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1110504076

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1110504076
	Hash documento:	9ce7109e2e
	Fecha creación:	2025-01-28 11:46:03

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 333502	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosrosalestolima@gmail.com Celular: 3182302229 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 130.250.228.189 2025-01-28 10:22:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

