



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1018414388

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NELSON ALBERTO MOLINA MOLINA
NIT / C.C CLIENTE	1018414388
DIRECCIÓN	CL 20 # 14 A SUR 80 CONJUNTO RESIDENCIAL LOTUS ETAPA 2. VIS. TORRE 5 APARTAMENTO 701
SECTOR	Urbano
BARRIO	RICAURTE
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/02/2025
FECHA INFORME	18/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO P.A LOTUS				
NUM. ESCRITURA	1566	#NOTARIA	5	FECHA	28/07/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO		Tolima
CEDULA CATASTRAL	Sin información.				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1566 del 28/07/2021 de la notaría 5 de Ibagué.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL LOTUS ETAPA 2. VIS.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	115000	VRxM2	1988.59
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.15263				

M. INMOB.	Nº
350-299856	TORRE 5 APARTAMENTO 701

OBSERVACIONES GENERALES

Se accede al conjunto por la calle 20 por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto. En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía, con sus respectivos contadores instalados, el servicio de gas cuenta con su respectiva acometida para futura instalación del contador de parte del propietario. Para la edad se toma la escritura de adición a propiedad horizontal, ya que es donde adicional la etapa correspondiente a la torre donde se ubica el apartamento objeto.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,172,328

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,172,328

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NO FAVORABLE para CajaHonor Hipotecario. NOTA 1: falta nomenclatura del apartamento, debe ser instalada en acrílico o metálico, no pintada a mano. NOTA 2: debe instalar grifería y enchape en salpicadero del lavaplatos y zona de ropas. NOTA 3: Se necesita desenglobe catastral, o carta de radicación del proceso ante la entidad que corresponda. NOTA 4: se necesita carta de compromiso del constructor de instalación de los contadores de agua y luz, debido a que el contador de energía está apagado en visita, instalado, pero apagado. NOTA 5: Según anotación No. 1 del folio de matrícula anexado, el predio se encuentra hipotecado, se recomendará levantar la hipoteca.

NOMBRES Y FIRMAS



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA

Perito Actuante

C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-18 09:04:00



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

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	600
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

El área privada liquidada en el presente informe corresponde a la consignada en la escritura pública no. 1566 de la notaría quinta del círculo de Ibagué, con fecha del 28 de julio del año 2023 y concuerda con la registrada en el certificado de libertad y tradición aportado no. 350-299856 (AP 701 TR 5) área privada 57.83 m².

El inmueble valuado se encuentra sometido a propiedad horizontal mediante escritura pública No. 1566 de la notaría quinta del círculo de Ibagué con fecha del 28 de julio del año 2023.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65	AREA	M2	N/A
AREA PRIVADA	M2	57.83	AVALUO	PESOS	N/A
CATASTRAL 2025					

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.83	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.83

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 20 # 14 A SUR 80 CONJUNTO RESIDENCIAL LOTUS ETAPA 2. VIS. TORRE 5 APARTAMENTO 701 | RICARTE | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1566, fecha: 28/07/2023, Notaría: 5 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	0-100
Escolar	No hay	
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
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 Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	15
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
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. 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.

Oficina: CI 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	TORRE 5 APARTAMENTO 701	57.83	M2	\$3,323,056.00	100.00%	\$192,172,328.48
TOTALES					100%	\$192,172,328
Valor en letras				Ciento noventa y dos millones ciento setenta y dos mil trescientos veintiocho Pesos Colombianos		
				TOTAL COMERCIAL	\$192,172,328	
				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 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: Según anotación No. 1 del folio de matrícula anexado, el predio se encuentra hipotecado, se recomienda levantar la hipoteca. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. De acuerdo a la escritura suministrada, se observa matrícula para 219 parqueaderos privados.

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: 1566, Fecha escritura: 28/07/2023, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 115.000, Total unidades: 600, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 El conjunto residencial Lotus cuenta con 9 torres de 15 pisos cada una, distribuido en 4 etapas, la etapa 1 comprende las torres 1 y 2, módulo a y b de garajes, administración, portería, lobby, cuarto de basuras y subestación eléctrica. La etapa 2.1 comprende las torres 3, 4 y 5, baños, piscinas y jacuzzi, zonas comunitarias. La etapa 2.2 comprende módulo c y salón social y la etapa 3 comprende las torres 6, 7, 8 y 9. Actualmente, la torre 1 a la 5 se encuentran completamente terminados y está en proceso de construcción la torre 6 y en ejecución la etapa 2.1, que comprende piscinas, jacuzzi y zonas comunitarias, las cuales al día de la visita se encuentran en obra, según constructora serán finalizadas a finales del año 2025. No se pudo acceder a zonas comunes porque están en construcción.

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

Acabados: Paredes estucadas y pintadas, baños enchapados sin división, cocina sencilla con mueble inferior, con mesón en granito, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio, pisos sin acabados.

-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	CL 20 # 14A SUR - 80 TR 5 PS 3 CJ RESIDENCIAL LOTUS	3	\$192,172,500	1	\$192,172,500		\$		\$	\$3,323,058.97	3503109372 SALA DE VENTAS
2	CL 20 # 14A SUR - 80 TR 5 PS 4 CJ RESIDENCIAL LOTUS	4	\$192,172,500	1	\$192,172,500		\$		\$	\$3,323,058.97	3503109372 SALA DE VENTAS
3	CL 20 # 14A SUR - 80 TR 5 PS 5 CJ RESIDENCIAL LOTUS	5	\$192,172,000	1	\$192,172,000		\$		\$	\$3,323,050.32	3503109372 SALA DE VENTAS
Del inmueble			7	.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	65	57.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,323,058.97
2	0	65	57.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,323,058.97
3		65	57.83	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,323,050.32
	2 años									
								PROMEDIO	\$3,323,056.09	
								DESV. STANDAR	\$4.99	
								COEF. VARIACION	0.00%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,323,061.08	TOTAL	\$192,172,622.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,323,051.09	TOTAL	\$192,172,044.68
VALOR TOTAL	\$192,172,328.48			

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 20 # 14 A SUR 80 CONJUNTO RESIDENCIAL LOTUS ETAPA
 2. VIS. TORRE 5 APARTAMENTO 701 | RICAURTE | Ibagué |
 Tolima

COORDENADAS (DD)

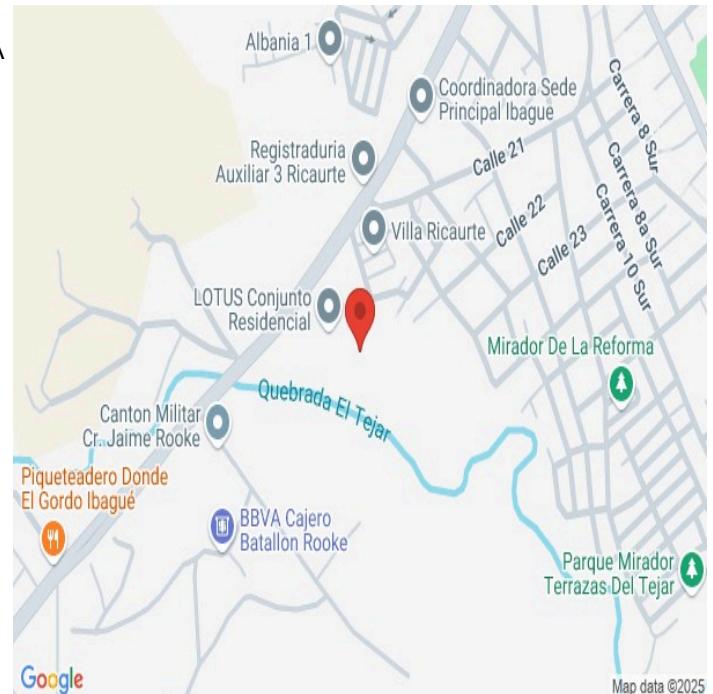
Latitud: 4.427547

Longitud: -75.246167

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 25' 39.1686''

Longitud: 75° 14' 46.2006''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

TABLA COEFICIENTES DE COPROPIEDAD PROVISIONALES

UNIDAD PRIVADA	Area Priva da M2	Aptos	Dep ósito	Parq uead	Área para calc ulo	Coefici ente provisi onal %	Proporció n lote M2 área	Folio de matrícula
TORRE 1 - APARTAMENTO CIENTO UNO (101)	57,83	57,83			57,8 3	0,15263	30,80847	350-290725

Areas o Documentos

SEISCIENTOS SEIS (606)	57,83	57,83			3	0,15263	30,80847	Por asignar
TORRE 5 - APARTAMENTO	57,83	57,83			57,8	0,15263	30,80847	Por asignar
SEISCIENTOS SIETE (607)					3			
TORRE 5 - APARTAMENTO	57,83	57,83			57,8	0,15263	30,80847	Por asignar
SEISCIENTOS OCHO (608)					3			
TORRE 5 - APARTAMENTO	57,83	57,83			57,8	0,15263	30,80847	Por asignar
SETECIENTOS UNO (701)					3			
TORRE 5 - APARTAMENTO	57,83	57,83			57,8	0,15263	30,80847	Por asignar
SETECIENTOS DOS (702)					3			
TORRE 5 - APARTAMENTO	57,83	57,83			57,8	0,15263	30,80847	Por asignar
SETECIENTOS TRES (703)					3			
TORRE 5 - APARTAMENTO	57,83	57,83			57,8	0,15263	30,80847	Por asignar
SETECIENTOS CUATRO (704)					3			

Areas o Documentos

medio, con el apartamento quinientos ocho (508) de la misma torre; por el CENIT, placa común por medio, con el apartamento setecientos ocho (708) de la misma torre.=====

TORRE CINCO (5) - APARTAMENTO SETECIENTOS UNO (701): Localizado en el séptimo (7º) piso, tiene un área privada de cincuenta y siete metros cuadrados con ochenta y tres decímetros cuadrados (57,83 m²) y un área común esencial construida de siete metros cuadrados con diecisiete decímetros cuadrados (7,17 m²), para un área total construida de sesenta y cinco metros cuadrados (65,00 m²), posee una altura libre de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts); consta de sala - comedor, balcón, cocina, zona de ropas, baño social, tres (3) alcobas, la principal con baño, y se alindera de la siguiente manera: Por el NORTE, del punto trescientos trece (313) al punto trescientos catorce (314) en línea quebrada de dos metros con sesenta centímetros (2,60 mts), setenta centímetros (0,70 mts), doce centímetros (0,12 mts), setenta centímetros (0,70 mts), un metro con siete centímetros (1,07 mts), setenta y tres centímetros (0,73 mts), trece centímetros (0,13 mts), un metro con treinta y siete centímetros (1,37 mts), un metro con veinte centímetros (1,20 mts), setenta centímetros (0,70 mts), doce centímetros (0,12 mts), un metro con diecisiete centímetros (1,17 mts), doce centímetros (0,12 mts), treinta y cinco centímetros (0,35 mts), un metro con setenta centímetros (1,70 mts), treinta y cinco centímetros (0,35 mts), doce centímetros (0,12 mts), cuarenta y siete centímetros (0,47 mts), cincuenta centímetros (0,50 mts)

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 LRHIPO-1018414388



PIN de Validación: b1a70a0c



<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 Avaluador y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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	
Fecha de inscripción 25 Oct 2021	Regímen Régimen Académico



PIN de Validación: b1a70a0c



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

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a70a0c



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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1a70a0c



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

Régimen
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.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
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

Régimen
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



PIN de Validación: b1a70a8c



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 que se indica en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA-1018414388 M.I.: 350-299856



PIN DE VALIDACIÓN

b1a70a8c

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2502034656107728814

Nro Matrícula: 350-299856

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-12250

Impreso el 3 de Febrero de 2025 a las 10:55:41 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: 2025-350-1-12250

FECHA: 03-02-2025

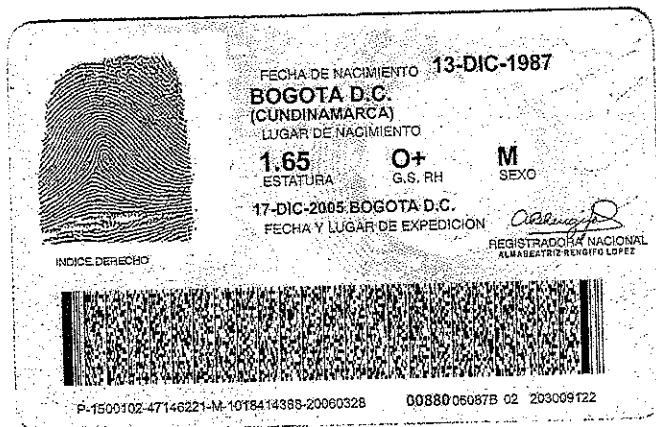
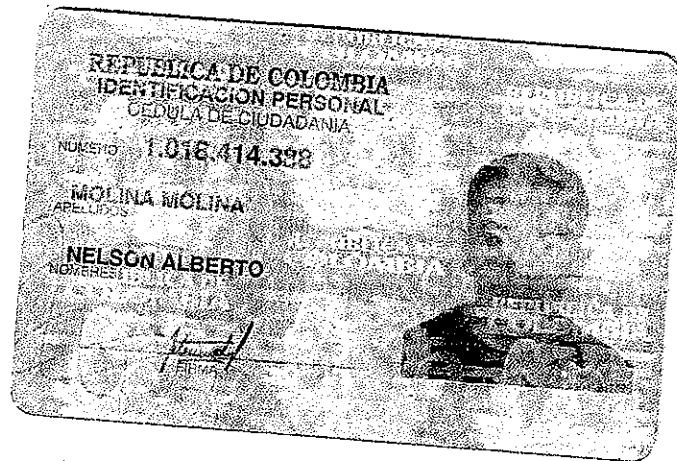
EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA CARGA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IVAQUE CRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA CARGA DE LA PE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IVAQUE CRP.

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública



Rancho Grande S.A
NIT: 800 903 036-6

Registro de Operación: 951173073
RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 123 - EL CAN
Ciudad: BOGOTA D.C.

Fecha: 07/02/2025 Hora: 13:34:33
Seguridad: 122 Código usuario: 002
Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOCB

Tipo Identificación Pago: Cédula de Ciudadanía
Identificación Pago: 1018414388

Valor Total: \$ 300,000.00 ***

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300,000.00 ***

Valor Cheque: \$ 0.00 ***

Costo Transacción: \$ 0.00 ***

Referencia 1: 1018414388

Referencia 2: nelson Medina

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO



ARCHIVO: LRHIPO-1018414388

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1018414388
	Hash documento:	b6c69086f2
	Fecha creación:	2025-02-18 07:17:23

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 155103	
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 130.250.228.157 2025-02-18 09:04:00	

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>

