



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1105781254

RESUMEN EJECUTIVO

| | | | |
|-------------------|--|---------|---|
| CLIENTE | JAKSON JAVIER ALVAREZ | | |
| NIT / C.C CLIENTE | 1105781254 | | |
| DIRECCIÓN | AP 10-11 VIS CALLE 117 NO. 18 SUR -59 CO RESIDENCIAL AYANTI P.H 1 ETAPA TORRE 1 APTO 10-11 VIS | | |
| SECTOR | Urbano | ESTRATO | 3 |
| BARRIO | Santa Rita | | |
| CIUDAD | Ibagué | | |
| DEPARTAMENTO | Tolima | | |
| PROPOSITO | Hipotecario | | |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ | | |
| IDENTIFICACIÓN | 28541981 | | |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|--|
| FECHA VISITA | 20/03/2025 |
| FECHA INFORME | 25/03/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 1 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| PROPIETARIO | FIDUCIARIA BOGOTA | | | | |
|------------------------------|--|-------------|-------|-------|------------|
| NUM. ESCRITURA | 3545 | #NOTARIA | 3 | FECHA | 16/11/2024 |
| ESCRITURA | EscrituraPH | | | | |
| CIUDAD ESCRITURA | Ibagué | | DEPTO | | Tolima |
| CEDULA CATASTRAL | 000100020028000 ME | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | CU2-IBAGUE RES 73001-2-24-0425 DEL 7/10/2024 | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | Ayanti | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.4619% | | | | |

| M. INMOB. | N° |
|------------|------------|
| 350-312407 | Apto 10-11 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el barrio Reservas de Santa Rita
Al inmueble se llega así: Ubicado en calle 117 con carrera 18 sur.
El inmueble consta de: sala comedor, cocina, zona de ropa, 3 alcobas, 1 baño social, baño privado, balcón.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|----------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Sencillo | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Sencillo | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 189,092,025

VALOR ASEGURABLE \$ COP 189,092,025

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

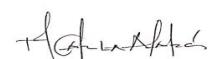
FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Avalúo actualizado el 10/06/2025, se adjunta carta de radicado predial y se valida instalación de nomenclaturas y de contador de energía. Se adjunta también certificado de nomenclatura.

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

NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
Perito Actuante
C.C: 28541981 RAA: AVAL-28541981
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-21 09:23:00



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 | 995 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:
Acuerdo 823 del 2014.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 71.82 | AVALUO | PESOS | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 65.76 | CATASTRAL 2025 | | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 66 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 65.76 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AP 10-11 VIS CALLE 117 NO. 18 SUR -59 CO RESIDENCIAL AYANTI P.H 1 ETAPA TORRE 1 APTO 10-11 VIS | Santa Rita | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 3545, fecha: 16/11/2024, Notaría: TERCERA y ciudad: IBAGUE.

SECTOR

| | | | |
|-----------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Uso predominante | Residencial | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| Nivel de equipamiento | Distancias aprox. | | |
| Comercial | Bueno | 100-200 | |
| Escolar | Bueno | 100-200 | |
| Asistencial | Regular | 400-500 | |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 | |
| Áreas verdes | Bueno | 100-200 | |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200 | |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------------|
| Estado de construcción | Nueva | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | VIS vivienda de interés Social | Cubierta | Placa FÁcil |
| Avance(En construcción) | 100 | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Nº de Pisos | 15 | Irregularidad Planta | No |
| Nº de Sótanos | 2 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 años | Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Vida Remanente | 99 | Año de Construcción | 2024 |
| Estructura | Mixto | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | Bloque | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| 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 | Apto 10-11 | 65.76 | M2 | \$2,875,487.00 | 100.00% | \$189,092,025.12 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$189,092,025 |
| Valor en letras | | | | Ciento ochenta y nueve millones noventa y dos mil veinticinco Pesos Colombianos | | |

TOTAL COMERCIAL **\$189,092,025**
OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | 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. |
| Actualidad edificadora: | Existen construcciones actuales en el sector, como fuentes, cimarras |

SALVEDADES

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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 ph: **ETAPA1: Fase 1:** 215 aptos, 102 parqueaderos y 12 locales. **Fase 2:** 201 aptos, 102 parqueaderos. **Fase 3:** 201 aptos, 102 parqueaderos. **ETAPA 2: Fase 4:** 199 aptos, 102 parqueaderos y 6 locales. **Fase 5:** 199 aptos, 102 parqueaderos y 6 locales. **Fase 6:** 199 aptos, 90 parqueaderos.

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Mega parque Santa Rita, parque comfenalco, casa de la moneda, comercio local. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Vivienda Las vías de acceso al inmueble son: calle 117.

Propiedad horizontal: Escritura: 3545, Fecha escritura: 16/11/2024, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 0, Total unidades: 995, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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: Inmueble con muros en pañete y pintura, pisos sin acabados.

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 | Proyecto ayanti | 10 | \$189,500,000 | 1 | \$189,500,000 | | \$ | | \$ | \$2,881,691.00 | 3208159707 |
| 2 | Proyecto ayanti | 5 | \$189,500,000 | 1 | \$189,500,000 | | \$ | | \$ | \$2,881,691.00 | 3208159707 |
| 3 | Flor Alba Campestre | 8 | \$189,500,000 | 1 | \$189,500,000 | | \$ | | \$ | \$3,578,847.97 | 3183384302 |
| Del inmueble | | 10 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|-------------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 0 | 71.82 | 65.76 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,881,691.00 |
| 2 | 0 | 71.82 | 65.76 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,881,691.00 |
| 3 | | 61.16 | 52.95 | 0.80 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.8 | \$2,863,078.38 |
| | 1 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,875,486.79 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$10,746.00 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 0.37% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,886,232.79 | TOTAL | \$189,798,668.57 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,864,740.79 | TOTAL | \$188,385,354.49 |
| VALOR TOTAL | \$189,092,025.12 | | | |

Observaciones:

La oferta 3, cuenta con acabados y es de zona.

Enlaces:

1-<https://idacarolina.com/ayanti/>2-<https://idacarolina.com/ayanti/>

DIRECCIÓN:

AP 10-11 VIS CALLE 117 NO. 18 SUR -59 CO RESIDENCIAL
AYANTI P.H 1 ETAPA TORRE 1 APTO 10-11 VIS | Santa Rita |
Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

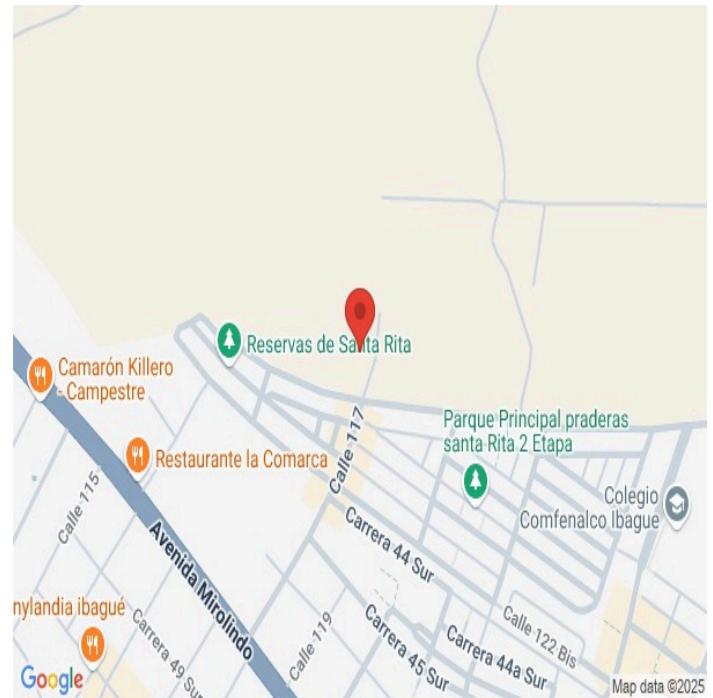
Latitud: 4.410925

Longitud: -75.163984

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 24' 39.3294''

Longitud: 75° 9' 50.3418''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



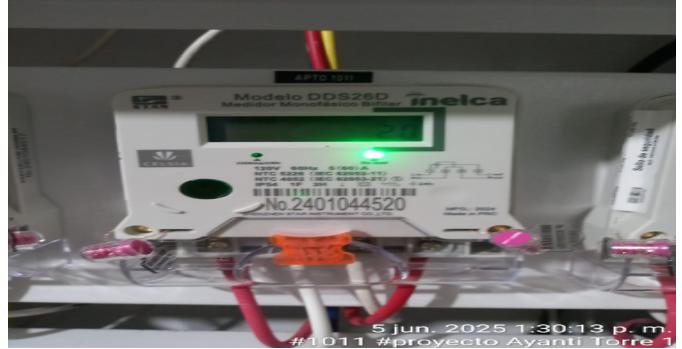
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos



FASE 5: Conformado por la Torre 5 compuesta por ciento noventa y nueve (199) apartamentos, ciento dos (102) parqueaderos y seis (6) locales. =====

FASE 6: Conformado por la Torre 6 compuesta por ciento noventa y nueve (199) apartamentos y noventa (90) parqueaderos. =====

NOVENO: Que el contrato de fiducia No. 2-1 114772 indica que el Proyecto AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1 será desarrollado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-294490 inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué. =====

DÉCIMO: Que el contrato de fiducia mercantil determinó en la cláusula primera numeral 1.1.2. que el inmueble Lote 13A-VIS identificado con folio de matrícula inmobiliaria 350-294490 sería transferido por el **FIDEICOMISO LOTE SANTA RITA – FIDUBOGOTÁ** en calidad de **TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMISO MEJORAS LOTE SANTA RITA PLAN PARCIAL** al **FIDEICOMISO AYANTI ETAPA**

Areas o Documentos

EN LA CAROLINA SAS se encuentra interesada en desarrollar el proyecto de vivienda de interés social denominado **AYANTI** compuesto por dos etapas conformadas de la siguiente manera: =====

ETAPA 1: Conformado por tres (3) torres distribuidas de la siguiente manera: ===

FASE 1: Conformado por la Torre 1 compuesta por doscientos quince (215) apartamentos, ciento dos (102) parqueaderos y doce (12) locales. =====

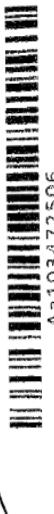
FASE 2: Conformado por la Torre 2 compuesta por doscientos un (201) apartamentos, ciento dos (102) parqueaderos. =====

FASE 3: Conformado por la Torre 3 compuesta por doscientos un (201) apartamentos y ciento dos (102) parqueaderos. =====

ETAPA 2: Conformado por tres (3) torres distribuidas de la siguiente manera: ===

FASE 4: Conformado por la Torre 4 compuesta por ciento noventa y nueve (199) apartamentos, ciento dos (102) parqueaderos y seis (6) locales. =====

Papel veraz para uso electrónico en la administración pública - No tiene copia para el usuario



Areas o Documentos

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 2503072321110049363 **Nro Matrícula: 350-312407**
 Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-32603

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 09:48:54 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página
 CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
 FECHA APERTURA: 26-11-2024 RADICACION: 2024-350-6-23635 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2024
 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
 NUPRE:
 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
 TORRE 1 APTO 10-11 VIS cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 3545, 2024/11/16, NOTARIA TERCERA IBAGUE. Artículo 8
 Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE
 AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 65 CENTIMETROS CUADRADOS: 76
 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
 CUADRADOS0
 COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 1453 DEL 17/7/2023 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 19/7/2023 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: JURIDICA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE SANTA RITA FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897 7 , A: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA

Areas o Documentos

APARTAMENTO DIEZ ONCE (10-11): Calle 117 No. 18 Sur - 59; localizado en el piso 10; posee un área total aproximada de 71.82m² de los cuales 65.76m² corresponden al área privada construida del apartamento y 6.06m² al área común construida; con una altura libre entre placas de 2,30m, consta de sala - comedor, cocina, área de ropa, baño auxiliar, balcón, 3 habitaciones, la habitación principal con baño; descrito y alinderado así: por el **NORTE**, a partir del punto (41) en línea quebrada de 1.59m, 0.30m, 3.50m, 4.85m, 0.20m , 4.85m, 1.15m, 0.24m, 3.05m, 0.24m y 0.80m hasta el punto (42) fachada común por medio con vacío sobre transición entre las torres 1 y 2; por el **ORIENTE**, a partir del punto (42) en línea quebrada de 4.85m, 0.05m y 1.48m hasta el punto (43) muro común por medio con el apartamento 1010; por el **SUR**, a partir del punto (43) en línea quebrada 4.15m, 0.58m, 2.99m, 0.93m, 0.71m, 0.41m y 2.47m hasta el punto (44) muro, puerta y muro común por medio con zona común circulación, con zona común ducto, con zona común circulación, con zona común ducto, con zona común circulación; por el **OCCIDENTE** a partir del punto (44) en línea quebrada de 1.54m, 0.07m, 3.20m,

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1105781254



PIN de Validación: b3bella7b



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2854 1981, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-2854 1981.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra AVAL-2854 1981 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
17 Oct 2017

Régimen
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
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3bella7b

<https://www.raa.org.co>**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
17 Oct 2017Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1105781254 M.I.: 350-312407

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CARRERA 4 NO. 7-44 APTO 401 B. LA POLA

Teléfono: 3002090342

Correo Electrónico: carolinatinsa@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecta - Universidad de ibague.

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar en Avalúos - Cencosistemas.

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) | 03 Jun 2020 |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 28541981

El(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN de Validación: b3be0a7b



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b3be0a7b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Aduanero de Avaluadores RAA., a los veintiocho (28) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

LRHIPO-1105781254 M.I.: 350-312407

Alcaldía de Ibagué - Gestor Catastral



Alcaldía de
IBAGUÉ

Secretaría De Planeación Municipal
Dirección de Planeación Multipropósito

CONSTANCIA DE RADICACION

Numero: 2025-4824

Fecha: 21/05/2025

Hora: 07:44

Clase: 2-Mutación de Segunda-D

NPN: 00-01-00-00-0002-0028-0-00-00-0000

Solicitante: CONSUELO MARIA ABELLA RAMIREZ

Observaciones: INSCRIPCION PH



Su trámite será atendido en los términos establecidos en el artículo 4.5.2 de la Resolución 1040 de 2023.

Su trámite se encuentra en turno y será atendido de acuerdo al orden de radicación según el artículo 15 de la Ley 962 de 2005.

En el caso que el solicitante no sea el propietario del inmueble sobre el que se requiere información o no adjunte poder o NO cumpla con los requisitos generales y adicionales para cada trámite; deberá dentro de un término no mayor a (30) días calendario, completar la solicitud, de lo contrario se dará aplicación al Art. 17 de la ley 1437 de 2011, declarándose el desistimiento tácito, procediéndose a su archivo; lo que no obsta para que el peticionario pueda volver a elevar solicitud con el cumplimiento de los requisitos necesarios

Señor Usuario: Consulte el estado de su trámite ingresando a la dirección www.catastroenlinea.com.co y digite el número de radicación o escanee el código QR



Ibagué Tolima, 10 de junio 2025

Señores
CAJA HONOR
Ibagué – Tolima

REF: COMPROMISO DE INSTALACION DE CONTADORES DE SERVICIOS PUBLICOS PROYECTO AYANTI APARTAMENTO 1011 TORRE 1.

Cordial saludo

Por medio de la presente, Inversiones y Construcciones La Carolina S.A.S., con NIT 900580136, se compromete formalmente a realizar la instalación de los medidores de agua en el apartamento número **1011 torre 1**, ubicado en “**CONJUNTO AYANTI**”, situado en la **Super manzana 13 TRV 15 Sur N.110-149 Cra.18 Sur N.110-150 Plan parcial parque nativo**

La instalación del mencionado medidor se llevará a cabo el día 11 de junio de 2025, Nos comprometemos a que la instalación se realice cumpliendo con todas las normativas técnicas y de seguridad vigentes, y que el medidor queden en perfecto estado de funcionamiento. Ingeniero Daniel Varón teléfono 3186624554

Atentamente,


Consuelo María Abella
Representante Legal



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA
1220-

23 JUL 2024

Ibagué,

1154485

Señor
Juan Manuel Gómez
Juan.gomez@iclacarolina.com
Sin Dirección
Ciudad

**ESTE TRAMITE ES
TOTALMENTE GRATUITO**
De conformidad al Acuerdo
001 del 7 de marzo de 2011

Asunto: **CERTIFICACIÓN NOMENCLATURA DOMICILIARIA**
Radicado 2024-062789 del 22 de julio de 2024

Ficha Catastral N°: 00-01-0002-0028-000
Matrícula Inmobiliaria N°: 350-294490, 350-294491, 350-294492, 350-294493,
350-294494, 350-294495
Barrio y/o Urbanización: Plan Parcial Urbana - Ayanti
Dirección Catastral: Polígono Restante

La presente certificación se remite al predio en solicitud, la cual se soporta en los documentos suministrados por el interesado sobre la base de la Ficha Catastral y Matrícula Inmobiliaria anexa.

Según Decreto Municipal N° 1000-0742 del 26 de junio de 2019, por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Expansión denominado URBANA, al predio en mención le corresponde la siguiente Nomenclatura Domiciliaria:

| | |
|----------------------------------|--|
| Acceso Principal Peatonal | Calle 117 N° 18 Sur - 59 |
| Acceso Vehicular | Calle 117 N° 18 Sur - 109 Transversal 15 Sur N° 110 - 311 |
| Locales 01, 02, 03 | Calle 117 N° 18 Sur - 89 |
| Local 04 | Calle 117 N° 18 Sur - 83 |
| Local 05 | Calle 117 N° 18 Sur - 77 |
| Local 06 | Calle 117 N° 18 Sur - 71 |
| Local 07 | Calle 117 N° 18 Sur - 47 |
| Local 08 | Calle 117 N° 18 Sur - 41 |
| Local 09 | Calle 117 N° 18 Sur - 35 |
| Locales 10, 11, 12 | Calle 117 N° 18 Sur - 29 |

Cordial Saludo,

Ing. OSCAR JAVIER ARANGO GÓMEZ

Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística

Elaboró: Ing. Andrés Olivares

23-Jul-2024

CENTRO CAM Parque Galarza

Carrera 2 con Calle 17 - Piso 6 y 7

Código Postal: 730006

PBX: 6082611773 Ext: 215-217-218219

planeación@ibague.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503072321110049363

Nro Matrícula: 350-312407

Página 2 TURNO: 2025-350-1-32603

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 09:48:54 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

A: BANCOLOMBIA S. A. - NIT 890903938-8

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-350-6-23635

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT.800142383-7

ANOTACIÓN: * ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ *** Nro 003** Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-350-6-23635

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA CONFORME A LA ESCRITURA 3716 DEL 17/11/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

DE: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT.800142383-7

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 18-11-2024 Radicación: 2024-350-6-23635

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT.800142383-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358 Fecha: 28-11-2024

SE INCLUYE ANOTACIÓN, VALE, ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358 Fecha: 02-12-2024

SE INCLUYE ANOTACIÓN, VALE, ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358 Fecha: 17-12-2024

SE INCLUYE DIRECCIÓN CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 3545 DEL 16/11/2024, VALE, ART.59 LEY 1579 DEL 2012

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358 Fecha: 29-11-2024

SE INVALIDA ANOTACIÓN, VALE, ART.59 LEY 1579 DEL 2012,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503072321110049363

Nro Matrícula: 350-312407

Página 3 TURNO: 2025-350-1-32603

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 09:48:54 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: 2025-350-1-32603 FECHA: 07-03-2025

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

Inicio () / PQR

Jakson Javier alvarez | **ESPAÑOL** 

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo

Nombre del pagador: Jakson Javier alvarez

Identificación: 1105781254

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1319780958

Cód. del pedido: 949

Id pago: 2888

Ticket: 2357300949

Fecha de pago: 07/03/2025 11:15:59.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRHIPO-1105781254

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRHIPO-1105781254 |
| | Hash documento: | 4445a911b3 |
| | Fecha creación: | 2025-03-25 12:09:51 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|--|--|
| Perito actuante: MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ Documento: 28541981 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 511819 | |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluoscarolina@gmail.com Celular: 3002090342 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.67.196.136 2025-03-21 09:23:00 | |

Gestionado por avalsing.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>

