



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	20/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 4 # 4 - 54 CO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA PROPIEDAD HORIZONTAL T 4 PISO 5 APTO 503		
Barrio	La pola		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	Yamile Ospina Machado		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: LEIDY YISELY BARCO RAMIREZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Yamile Ospina Machado** ubicado en la CL 4 # 4 - 54 CO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA PROPIEDAD HORIZONTAL T 4 PISO 5 APTO 503 La pola, de la ciudad de Ibagué.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$103,359,000 pesos m/cte (Ciento tres millones trescientos cincuenta y nueve mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto	26.30	M2	\$3,930,000.00	100.00%	\$103,359,000.00
TOTALES					100%	\$103,359,000

Valor en letras
 Ciento tres millones trescientos cincuenta y nueve mil Pesos Colombianos

Perito actuante



MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
 RAANro: AVAL-28541981 C.C: 28541981
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-21 10:49:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	103,359,000.00
Proporcional	0	103,359,000	Valor asegurable	103,359,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRHIPO-11105 49970	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	LEIDY YISELY BARCO RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110549970	Teléfono	3015384554
Email	leidy.barco@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Yamile Ospina Machado				
Tipo identificación	C.C.	Documento	38240866	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 4 # 4 - 54 CO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA PROPIEDAD HORIZONTAL T 4 PISO 5 APTO 503				
Conjunto	Torreón buenavista de la pola				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	La pola	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Predio ubicado en el Barrio la pola, se accede por la carrera 4ta con calle 4, inmueble consta de sala comedor, cocina, zona de ropas, 1 alcoba con baño privado y balcón. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5																							
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	<p>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.</p>																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>29.17</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>26.30</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE COMUN</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	29.17	AREA PRIVADA	M2	26.30	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>M2 PESOS</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	29.17																								
AREA PRIVADA	M2	26.30																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																								
AREA LIBRE COMUN	M2	0																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA AVALUO CATASTRAL 2025	M2 PESOS	0																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>26.30</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26.30	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>26.30</td> </tr> <tr> <td>AREA LIBRE PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	26.30	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26.30																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA VALORADA	M2	26.30																								
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																								
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
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.																									
Reglamentación urbanística:	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.																									

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503072424110036717 **Nro Matrícula: 350-243710**

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-32511

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:00:44 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: 24-11-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-20696 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2017
CODIGO CATASTRAL: 73001010100000210901900000267COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0020TCCD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
5 PISO PARQ 179 con area de 10.76 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2148, 2017 11 14, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE.
Articulo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 10 CENTIMETROS CUADRADOS: 7800
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS0
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
1. -ESCRITURA 1730 DEL 13/9/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 14/9/2016 POR COMPRAVENTA DE: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. - NIT 900301745-5 . A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-228627 --

Areas o Documentos

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503074945110036716 **Nro Matrícula: 350-244094**

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-32510

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:00:44 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: 24-11-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-20696 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2017
CODIGO CATASTRAL: 73001010100000210901900000651COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0018NHYB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
T 4 PISO 5 APTO 503 con area de 26.30 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2148, 2017 11 14, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE.
Articulo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 26 CENTIMETROS CUADRADOS: 3000
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS0
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
1. -ESCRITURA 1730 DEL 13/9/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 14/9/2016 POR COMPRAVENTA DE: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. - NIT 900301745-5 . A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-228627 --

Areas o Documentos

PARQUEADERO P-179. CONJUNTO CERRADO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA ETAPA 1 – CALLE 4 # 4-54 BARRIO LA POLA. Entrada independiente por la vía pública pasando por el acceso común del conjunto. Garaje sencillo localizado en el quinto nivel N+12.40m. Tiene un **área privada** construida aproximada de **10.76 m²**, total área construida de 10.76 m², le corresponde un coeficiente de copropiedad de 0.043%. Garaje con una altura libre de 2.60m y consta de un garaje para automotor de uso liviano. Unidad

DEPOSITO D-118. CONJUNTO CERRADO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA ETAPA 1 TORRE 4 – CALLE 4 # 4-54 BARRIO LA POLA. Entrada independiente por la vía pública pasando por el acceso común del conjunto. Depósito localizado en el Piso -1 N-2.52m. Tiene un **área privada** construida aproximada de **(3.98m²)**, **área** común construida de 0.80 m², representada en muros y estructura que conforma la unidad, para un total de área construida de 4.78 m², le corresponde un coeficiente de copropiedad de 0.016%. Depósito con una altura libre de 2.60m. Unidad determinada

Areas o Documentos

TORRE 4. PISO 5 APARTAMENTO 503. CONJUNTO CERRADO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA ETAPA 1 – CALLE 4 # 4-54 BARRIO LA POLA. Entrada independiente por la vía pública pasando por el acceso común del conjunto. Apartamento localizado en el Piso 5 (N+10.08m). Tiene un **área privada** construida aproximada de **(26.30 m²)**, **área** común construida de 2.87 m², representada en muros y estructura que conforma la unidad, para un total de **área construida de 29.17 m²**, le corresponde un coeficiente de copropiedad de **0.211%**. Apartamento ubicado en el sur-occidente conjunto. Apartamento con vista interior hacia la zona de parqueaderos. El apartamento consta de sala, balcón, cocina-comedor, área de ropas, alcoba principal con baño. Unidad determinada gráficamente conforme a los planos RPH 20/26, 21/26, 22/26, 23/26 y 24/26, de la siguiente manera: Por el **NORTE**: partiendo del punto AT4(5)503-01 en línea quebrada 0.30m, 0.80m, 1.01m, 2.32m, 1.82m, 0.12m, 1.38m, 0.67m, 0.32m, 1.54m y 3.70m hasta llegar al punto AT4(5)503-02, lindando con muro común de por medio con zona común de circulación peatonal y acceso al apartamento. Por el **ORIENTE**: partiendo del punto AT4(5)503-02, en línea recta de 5.37m hasta llegar al punto AT4(5)503-03, lindando con muro de por medio con el apartamento 502 del piso 5 y ductos. Por el **SUR**: partiendo del punto AT4(5)503-03 en línea quebrada de 1.82m, 1.12m, 0.50m, 1.07m,

Areas o Documentos

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

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2503079464110036851	Nro Matricula: 350-244046
Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-32514	
Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:08:46 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: 24-11-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-20696 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2017 CODIGO CATASTRAL: 730010101000000210901900000603COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE: BZS0018JOFA	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
=====	
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS TORRE 4 PISO 1 DEPOSITO 118 CON AREA DE 3.98 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2148, 2017 11 14, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1. DE LA LEY 1579 DE 2012	
AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 3 CENTIMETROS CUADRADOS: 9800 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS COEFICIENTE : %	
COMPLEMENTACION: 1. -ESCRITURA 1730 DEL 13/9/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 14/9/2016 POR COMPRAVENTA DE: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. - NIT 900301745-5 , A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRICULA 350-228627 .--	

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
338	EscrituraDePropiedad	29/02/2024	2	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-244094	07/03/2025	0.211	7300101010000002 10901900000651	Apto 503
350-243710	07/03/2025	0	7300101010000002 10901900000267	Gj179
350-244046	07/03/2025	0	7300101010000002 10901900000603	DP118

Observación La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
179	Privado	350-243710	10.76	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
118	Privado	350-244046	3.98

Observación Areas tomadas de documentación suministrada.

SERVICIOS PÚBLICOS

Sector Inmueble

AMOBLIAMIENTO URBANO

Sector

Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:

Escritura de Propiedad Horizontal	2148	Fecha escritura	14/11/2017
Notaria escritura	2	Ciudad escritura	IBAGUE

Valor administración	250000	Total unidades	416	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	13	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 2148, Fecha escritura: 14/11/2017, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 250000, Total unidades: 416, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: 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: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	plata y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

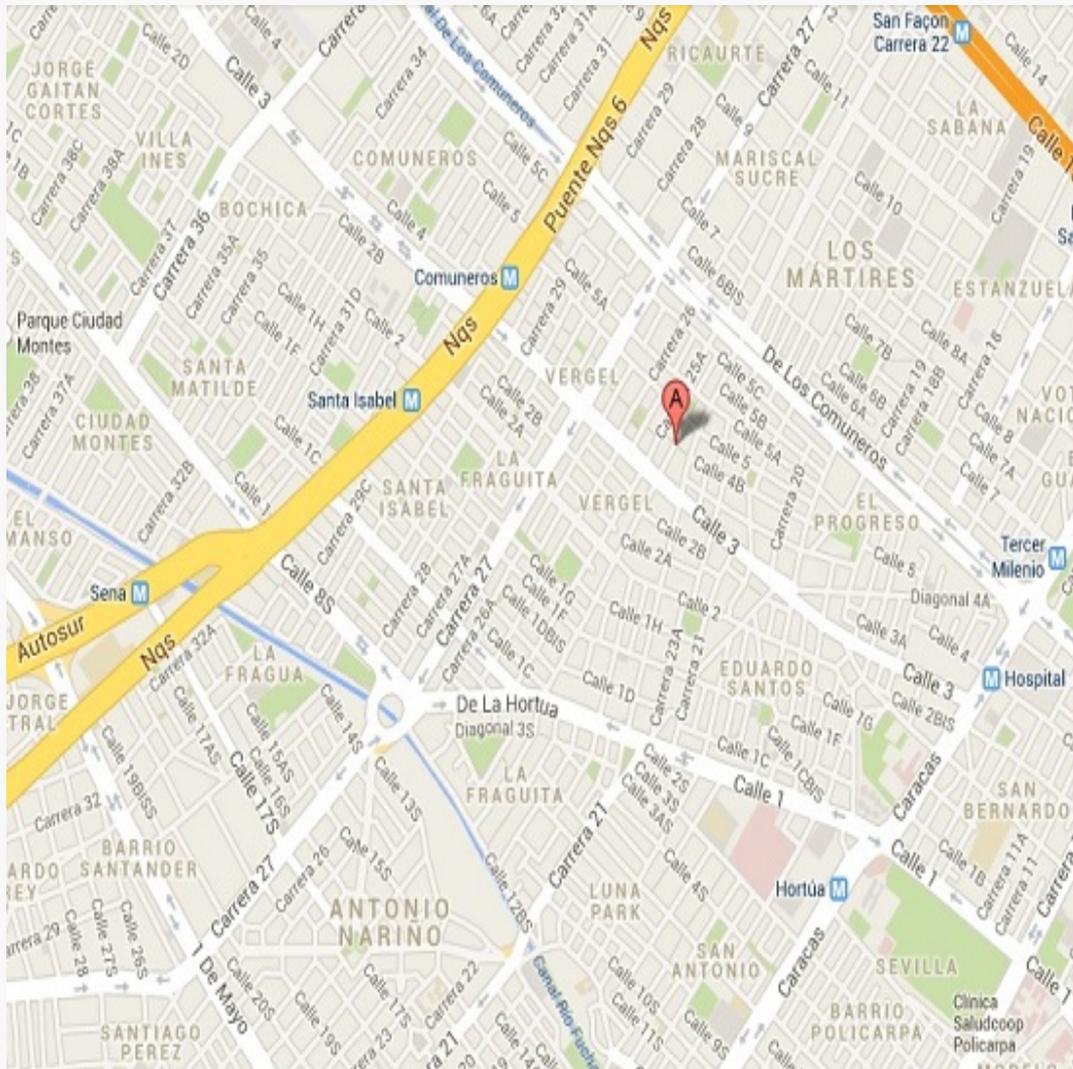
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Todos los acabados se unifican en materiales de construcción, pisos en cerámica, paredes en pañete y pintura, cocina integral con mesón en granito.
--------------------	---

Dirección:

CL 4 # 4 - 54 CO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA PROPIEDAD HORIZONTAL T 4 PISO 5 APTO 503 | La pola | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.4491150636793

GEOGRAFICAS : 4° 26' 56.8134''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.24677781402436

GEOGRAFICAS : 75° 14' 48.4008''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto frontera	5	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,051,724.14	313 2416727
2	Centro	4	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,628,571.43	311 5692908
3	Varsovia	7	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$3,914,893.62	321 2000089
4	La pola	3	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,388,392.86	321 2000089
Del inmueble		5				1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	32	29	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	0.98	\$3,970,689.66
2	7	35	35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,628,571.43
3	3	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,914,893.62
4	5	67	56	1.0	1.0	0.98	0.98	1.0	0.96	\$4,214,612.50
8 años										
									PROMEDIO	\$3,932,191.80
									DESV. STANDAR	\$240,643.65
									COEF. VARIACION	6.12%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,172,835.45	TOTAL	\$109,745,572.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,691,548.16	TOTAL	\$97,087,716.52
VALOR TOTAL		\$103,359,000.00		

Observaciones:
 Se adopta valor promedio de estudio de mercado.

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartaestudio-ibague-urbanizacion-alameda-de-la-campina-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/19034-M5583333?canary=true> 2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartaestudio-ibague-pueblo-nuevo-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/16119-M555034?canary=true> 3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartaestudio-ibague-jordan-et-1-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/661-M5045694?canary=true> 4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-la-pola-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/661-M468901?canary=true>

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



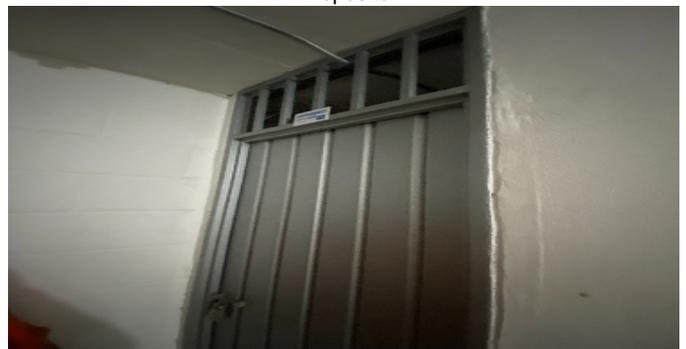
Baño Privado Hab 1



Deposito



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Otras Zonas Sociales-CJ



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.

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.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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 el 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-1110549970



PIN de Validación: b3be0a7b



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



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 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: b3be0a7b



<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 2017

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1110549970 M.I.: 350-244046

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

Títulos 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	Auto reguladora 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. 2854 1981

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 Abierto 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