



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	03/04/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CLL 131 18H BIS SUR-56 2 PISO T 1 AP 202 URB CIUDADELA COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO PARQ 9 S
Barrio	Comfenalco
Ciudad	Ibagué
Departamento	Tolima
Propietario	Heidy Alexandra Sierra Perdomo

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: GERMAN ALONSO CARRILLO ESPINOSA

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 **Heidy Alexandra Sierra Perdomo** ubicado en la CLL 131 18H BIS SUR-56 2 PISO T 1 AP 202 URB CIUDADELA COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO PARQ 9 S Comfenalco, 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 \$117,536,112 pesos m/cte (Ciento diecisiete millones quinientos treinta y seis mil ciento doce).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 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 202	51.61	M2	\$1,986,749.00	87.24%	\$102,536,115.89
Area Privada	Gj9	10.35	M2	\$1,449,275.00	12.76%	\$14,999,996.25
TOTALES					100%	\$117,536,112

Valor en letras

Ciento diecisiete millones quinientos treinta y seis mil ciento doce Pesos Colombianos

Perito actuante



MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ

RAANro: AVAL-28541981 C.C: 28541981

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-04-03 12:49:00

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	117,536,112.14
Proporcional	0	117,536,112	Valor asegurable	117,536,112
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****Observación
calificación****Observación**

Código	LRCAJA-14395 213	Propósito	Modelo 8-14	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	GERMAN ALONSO CARRILLO ESPINOSA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	14395213	Teléfono	3017512956
Email	german.carrillo@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Heidy Alexandra Sierra Perdomo				
Tipo identificación	C.C.	Documento	65632040	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLL 131 18H BIS SUR-56 2 PISO T 1 AP 202 URB CIUDADELA COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO PARQ 9 S				
Conjunto	conjunto Mirador de Comfenalco				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Comfenalco	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, energía y gas, con sus respectivos contadores 				

- 5. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación.
- 6..Se considera un área privada de 51.61 m² y un área construída de 54.30m².
- 7. cuenta con sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social, 3 alcobas, la principal con baño privado.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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):</p> <p>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>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.30	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	51.61	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.61	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.61
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	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 observa 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:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 823 del 2014.</p>				

Areas o Documentos

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503269071111061057

Página 1 TURNO: 2025-350-1-41522

Nro Matrícula: 350-209820

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

FECHA APERTURA: 30-12-2013 RADICACION: 2013-350-6-25635 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2013

CODIGO CATASTRAL: 73061911300003320901900000007CCD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0021CWF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SEGUNDO PISO TORRE 1 APTO 202 con área de 51.61 MTS2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2737, 2013 12 18, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1. de la Ley 1579 de 2012

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

UNI La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

01.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMPENFALCO ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 1826 DEL 23/07/2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-208444

02.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMPENFALCO ADQUIRIO POR LOTEO EN LOS TERMINOS DE LAS ESCRITURA 1723 DEL 6/05/1996 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO CON EL FOLIO 350-125499

03.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA "COMPENFALCO", ADQUIRIO EL LOTE MENSIONADO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A LOS SEÑORES: JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE, ENRIQUE ARBELAEZ URIBE, HERNANDO ARBELAEZ URIBE, FEDERICO ARBELAEZ URIBE, MRIA EUGENIA ARBELAEZ URIBE Y ENRIQU ARBELAEZ SARMIENTO, EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 3623 DEL 23/11/1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE.Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-125499.

04. MARIA EUGENIA, FEDERICO, HERNANDO, ENRIQUE, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE Y ENRIQUE ARBELAEZ SARMIENTO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE URIBE URIBE MARY, SEGUN SENTENCIA DEL 05.04.88 JUZGADO 6. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03.05.88 ALFOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350-0058378.

Areas o Documentos

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503267112111061058

Página 1 TURNO: 2025-350-1-41521

Nro Matrícula: 350-209634

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE

HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

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

FECHA APERTURA: 30-12-2013 RADICACION: 2013-350-6-25635 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2013

CODIGO CATASTRAL: 73061911300003320901900000007CCD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0020FFXB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SOTANO PARQUEADERO 9 S con área de 10.35 MTS2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2737, 2013 12 18, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1. de la Ley 1579 de 2012

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

UNI La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

01.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMPENFALCO ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 1826 DEL 23/07/2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-208484

02.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMPENFALCO ADQUIRIO POR LOTEO EN LOS TERMINOS DE LAS ESCRITURA 1723 DEL 6/05/1996 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO CON EL FOLIO 350-125499

03.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA "COMPENFALCO", ADQUIRIO EL LOTE MENSIONADO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A LOS SEÑORES: JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE, ENRIQUE ARBELAEZ URIBE, HERNANDO ARBELAEZ URIBE, FEDERICO ARBELAEZ URIBE, MRIA EUGENIA ARBELAEZ URIBE Y ENRIQU ARBELAEZ SARMIENTO, EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 3623 DEL 23/11/1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE.Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-125499.

04. MARIA EUGENIA, FEDERICO, HERNANDO, ENRIQUE, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE Y ENRIQUE ARBELAEZ SARMIENTO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE URIBE URIBE MARY, SEGUN SENTENCIA DEL 05.04.88 JUZGADO 6. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03.05.88 ALFOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350-0058378.

Areas o Documentos

APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202) PISO DOS (2) TORRE UNO (1) Y EL PARQUEADERO NUEVE (9) SOTANO, LOS CUALES HACEN PARTE DE LA URBANIZACION CIUDADELA COMFENALCO, CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE COMFENALCO, UBICADO EN LA CALLE 131 NÚMERO 18 H BIS SUR - 56, DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.-----
DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS ESPECIALES.- BLOQUE UNO (1)
APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202). Calle ciento treinta y uno (131) número dieciocho H Bis Sur cincuenta y seis (18 H Bis Sur - 56).- Tiene un área construida aproximada de cincuenta y cuatro metros cuadrados treinta decímetros cuadrados (54.30 m²) representados en dos metros cuadrados sesenta y nueve decímetros cuadrados (2.69 m²) construidos de propiedad común, que corresponden a las fachadas, estructura, ducto y muros perimetrales y un área privada construida de cincuenta y un metros cuadrados sesenta y un decímetros cuadrados (51.61 m²).- Se localiza en el segundo piso, en el nivel + 3.30, con una altura libre aproximada de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 m), determinado gráficamente conforme al plano 05 de 21, así: Por el NORTE, partiendo del punto B1-202 AL 502-04 en linea quebrada de tres metros diecisiete centímetros (3.17 m) cincuenta centímetros (0.50 m), un metro un centímetro (1.01 m), ochenta y seis centímetros (0.86 m), cuarenta centímetros (0.40 m), ochenta y

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
346	EscrituraDePropiedad	03/03/2025	6	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-209820	26/03/2025	0	730010113000003 32090190000000	Apto 202
350-209634	26/03/2025	0	730010113000003 32090190000023	Gj9

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
9	Privado	350-209634	10.35	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

Observación

Garaje privado ubicado en sótano.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		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	3	Barrio legal	Si	Topografia	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	NO	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Predio ubicado en el barrio comfenalco, de fácil acceso. Se accede por la calle 131.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2737		Fecha escritura	18/12/2013	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	IBAGUE	
Valor administración	120000	Total unidades	100	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	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	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	2				
Observación	Escritura: 2737, Fecha escritura: 18/12/2013, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 120000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete 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	2013	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No aplica.				
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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0

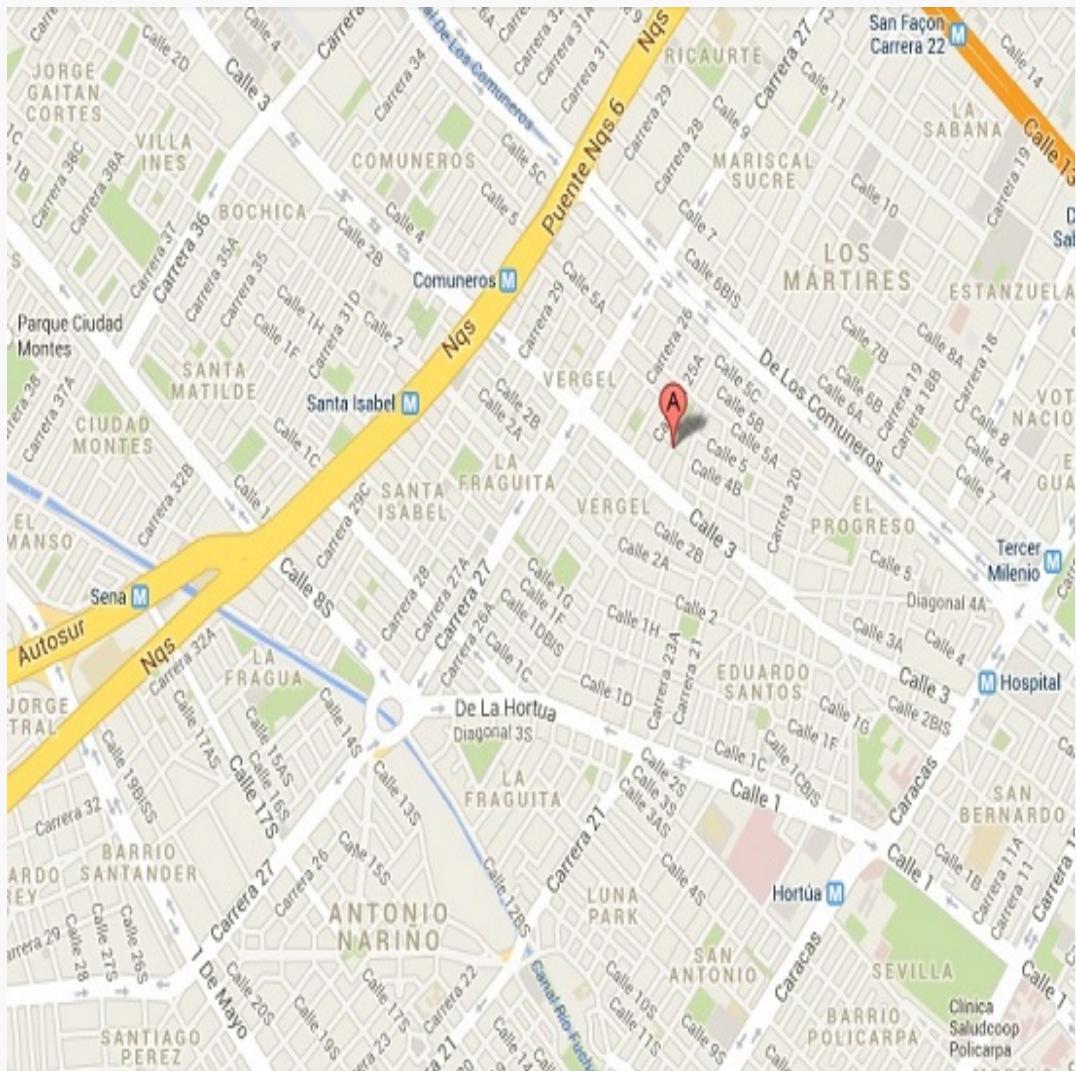
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Todos los acabados se unifican en materiales de construcción y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.
--------------------	--

Dirección:

CLL 131 18H BIS SUR-56 2 PISO T 1 AP 202 URB CIUDADELA COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO PARQ 9 S | Comfenalco | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.404946
GEOGRAFICAS : 4° 24' 17.805''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.154564
GEOGRAFICAS : 75° 9' 16.4298''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mirador de comfenalco	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	1	\$15,000,000		\$	\$1,918,232.90	3153244082
2	Mirador de comfenalco	5	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	1	\$15,000,000		\$	\$2,286,378.61	3168494520
3	Conjunto Miramar	12	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$		\$	\$2,192,307.69	3153244082
Del inmueble		2				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	54.30	51.61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,918,232.90
2	12	54.30	51.61	0.95	1.0	0.95	1.0	1.0	0.9	\$2,063,456.70
3	5	55	52	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	0.9	\$1,978,557.69
	12 a±os									
									PROMEDIO	\$1,986,749.10
									DESV. STANDAR	\$72,957.61
									COEF. VARIACION	3.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,059,706.70	TOTAL	\$106,301,462.96
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,913,791.49	TOTAL	\$98,770,778.80
VALOR TOTAL		\$102,536,115.89		

Observaciones:

Se toma valor promedio del mercado.

Enlaces:1.-https://eurekainmobiliaria.com/inmueble/apartamento-en-venta-comfenalco-ibague_903-948/2.-<https://invercobaia.com/propiedades/apartamento/ibague/apartamento-en-conjunto-mirador-de-comfenalco/>3.-https://eurekainmobiliaria.com/inmueble/apartamento-en-venta-miramar-ibague_903-607/

Plano

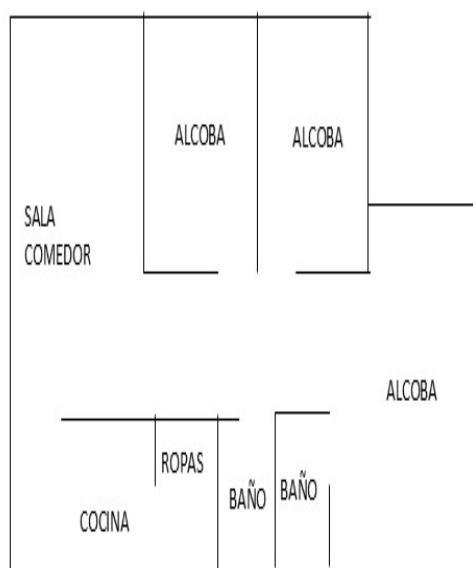


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



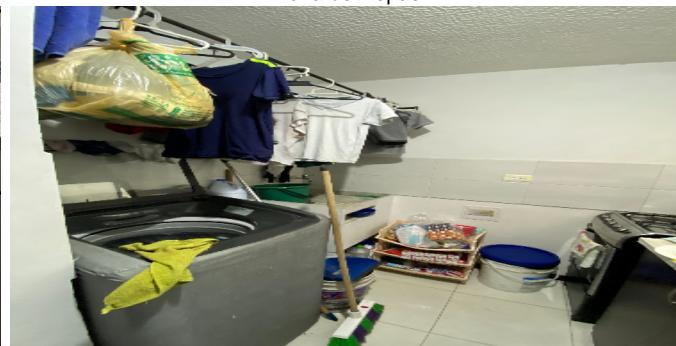
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



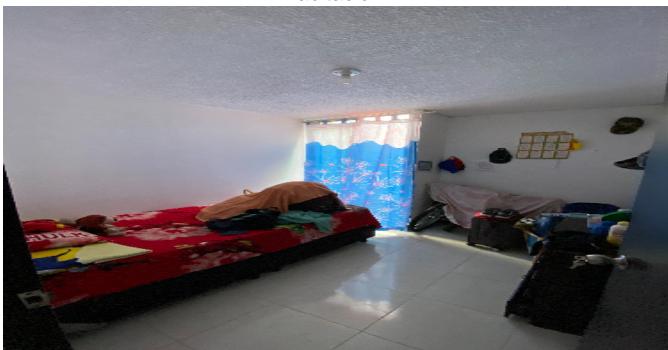
Hall o Estar de Habitaciones



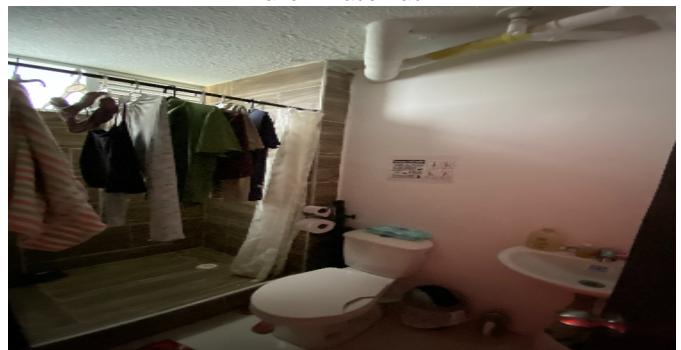
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 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.

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 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 LRCAJA-14395213



PIN de Validación: b17alla7d



<https://www.raa.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. 28541981, 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-28541981.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra AVAL-28541981 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: b17alla7d

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: LRCAJA-14395213 M.I.: 350-209634

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 dia 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: b17a0a7d



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



PIN DE VALIDACIÓN

b17a0a7d

Este certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal