



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	28/04/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 18 M SUR # 155 - 120 CO GRANATE P H ETAPA 2 APTO 301 TORRE 14
Barrio	Picaleña
Ciudad	Ibagué
Departamento	Tolima
Propietario	ERICK NAYID PEREZ RENDON

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DARIO FERNANDO CAICEDO CAJIGAS

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 **ERICK NAYID PEREZ RENDON** ubicado en la KR 18 M SUR # 155 - 120 CO GRANATE P H ETAPA 2 APTO 301 TORRE 14 Picaleña, 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 \$179,903,780 pesos m/cte (Ciento setenta y nueve millones novecientos tres mil setecientos ochenta).

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 301 Tr 14	62.51	M2	\$2,878,000.00	100.00%	\$179,903,780.00
TOTALES					100%	\$179,903,780

Valor en letras

Ciento setenta y nueve millones novecientos tres mil setecientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ

RAANro: AVAL-28541981 C.C: 28541981

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-04-29 11:50:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	179,903,780.00
Proporcional	0	179,903,780	Valor asegurable	179,903,780
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

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

Código	LRCAJA-10861 35084	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	DARIO FERNANDO CAICEDO CAJIGAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1086135084	Teléfono	3117811503
Email	dario.caicedo7165@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ERICK NAYID PEREZ RENDON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1020455375	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 18 M SUR # 155 - 120 CO GRANATE P H ETAPA 2 APTO 301 TORRE 14				
Conjunto	Granate PH				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Picaleña	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: El barrio Picaleña Al inmueble se llega así: Por la Av. Picaleña Distribución del inmueble: cuenta con sala comedor, cocina, zona de ropa, estudio, baño social, 3 alcobas, la principal con baño privado, balcón. Características adicionales: 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	3	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación
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
AREA CONSTRUIDA	M2	68.70	AREA	M2
AREA PRIVADA	M2	62.51	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0		0
AREA LIBRE COMUN	M2	0		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.51	AREA PRIVADA VALORADA	M2
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2
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	Existen construcciones actualmente del mismo proyecto Eco ciudad Rivera.			
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

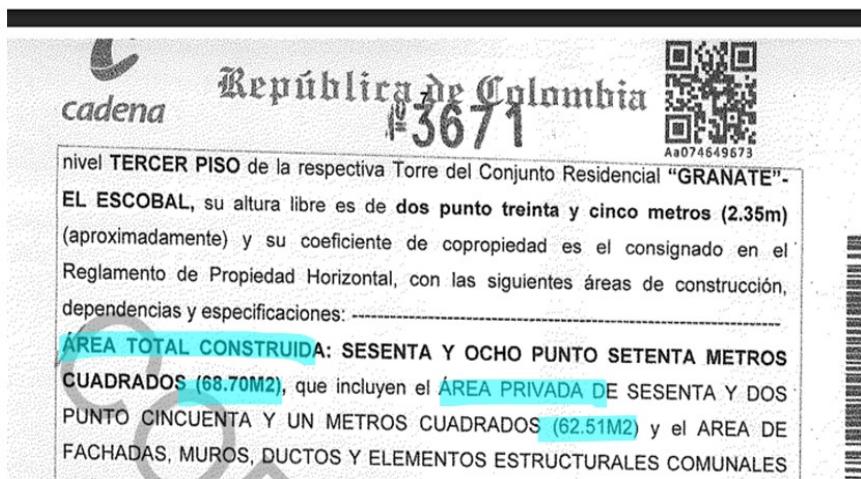
IDENTIFICACION DEL(LOS) INMUEBLE(S) QUE SE TRANSFIERE(N) A TÍTULO
DE COMPROVENTA EN VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO: -----

LINDEROS ESPECIALES: -----

APARTAMENTO NÚMERO 301-TORRE 14.

GENERALIDADES: Tiene su acceso por zonas comunes y se halla localizado en el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Areas o Documentos

La validez de este documento puede verificarse en la página mencionada supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
Cadena Notariales

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25042315113026886 Nro Matrícula: 350-281484

Página 1 TURNO: 2025-350-1-54810

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 02:19:10 PM

**"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

CÍRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
FECHA APERTURA: 22-12-2021 RADICACIÓN: 2021-350-6-24646 CON: ESCRITURA DE: 10-11-2021
CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 301 TORRE 14 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 7921, 2021 11 10, NOTARIA SETENTA Y DOS BOGOTÁ D.C., Artículo 8 Parágrafo 1, de la Ley 1579 de 2012

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 282 DEL 11/2/2020 NOTARIA VEINTICINCO DE BOGOTÁ D. C. REGISTRADA EL 17/2/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL ESCOBAL FIDUBOGOTÁ NIT: 830.055.897-7 , A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL - FIDUBOGOTÁ NIT: 830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-256599 .--
2. -ESCRITURA 4504 DEL 16/10/2015 NOTARIA VEINTIUNO 21 DE BOGOTÁ D. C. REGISTRADA EL 11/11/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES AGROPECUARIAS DOIMA S.A. NIT: 890.700.056-5 , DE: M.C. OLANO CIA S.C.A. EN LIQUIDACION , DE: ANGELA MARIA MARKEN ARANGO , DE: OLANO CHEDÉ AURA MARIA CLARA CC 38985552 , DE: MARIA PATRICIA PALAU DE GOMEZ , DE: CLARA INES PALAU LONDONIO , DE: ANDRES PALAU LENIS , DE: MARIA ESPERANZA PALAU BONILLA , DE: CATALINA PALAU LENIS , DE: MARIA DEL SOCORRO PALAU DE OTERO , DE: CONSTANZA PALAU BONILLA , DE: CONSUELO PALAU DE PINEDO , DE: MAURICIO PALAU LENIS , DE: JUAN CARLOS PALAU OLANO , DE: ALEJANDRO PALAU LENIS , DE: XIMENA PALAU BONILLA , DE: CAROLINA PALAU OLANO , DE: JUAN FELIPE

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3671	EscrituraDePropiedad	22/07/2022	72	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-281484	23/04/2025	0	011101180017000	Apto 301 Tr 14 ME

Observación

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

Observación

Predio no cuenta con garajes asignados, proyecto cuenta con bahías de parqueo comunal.

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	SI

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	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Regular	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: Casa de la moneda, Tecnoparque Sena, Iglesia Cristo Rey de picaleña. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Vivienda multifamiliar. Las vías de acceso al inmueble son: Av. Picaleña				

Escritura de Propiedad Horizontal	6134		Fecha escritura	30/12/2020	
Notaria escritura	72		Ciudad escritura	BogotÃ¡ D.C	
Valor administración	170.000	Total unidades	340	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	Si	Gimnasio	Si

		eyectora			
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 6134, Fecha escritura: 30/12/2020, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: 170.000, Total unidades: 340, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	paneles prefabricados		
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 bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	5 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	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0

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

Dirección:

KR 18 M SUR # 155 - 120 CO GRANATE P H ETAPA 2 APTO 301 TORRE 14 | Picaleña | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.39487
GEOGRAFICAS : 4° 23' 41.532''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.13669
GEOGRAFICAS : 75° 8' 12.084''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conj. Granate	3	\$187,000,000	0.95	\$177,650,000	0	\$	0	\$	\$2,841,945.29	317 368 5275
2	Conj. Granate	4	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$3,564,120.05	312 478 4950
3	Conj. Payandé	5	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$	0	\$	\$2,737,288.14	317 3770237
Del inmueble		3	.	.	.	0	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	68.70	62.51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,841,945.29
2	5	63.49	58.64	0.95	1.0	0.95	0.95	1.0	0.86	\$3,055,787.43
3	5	65	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,737,288.14
	5 años									
								PROMEDIO	\$2,878,340.29	
								DESV. STANDAR	\$162,338.83	
								COEF. VARIACION	5.64%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,040,679.12	TOTAL	\$190,072,851.69
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,716,001.45	TOTAL	\$169,777,250.95
VALOR TOTAL	\$179,903,780.00			

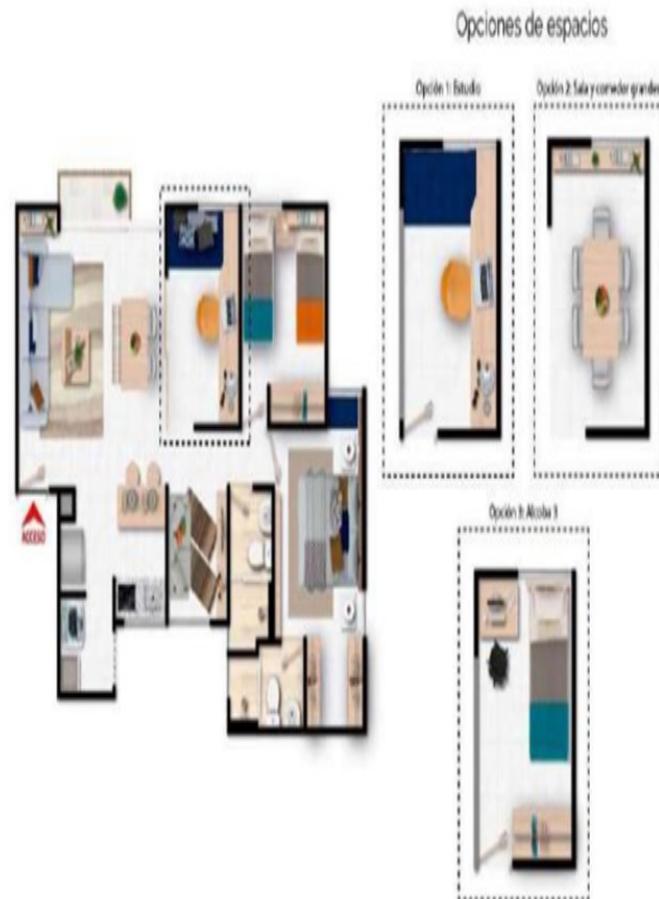
Observaciones:

Se toma valor promedio de estudio.

Enlaces:

1.-<https://palaquinta.com/Inmueble.php?codigo=12959>2.-<https://arriendosyventasibague.com/detalle-inmueble.php?idl=1189&selTipo=2&selCat=4&selCiu=23&txtPal=&txtdes=&txthas=>3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-cir-arboleda-del-campestre-payande-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC5666451>

Plano



Apartamento tipo 68M²

- Área construida desde 68.7 m²
- Área privada desde 62.52 m²



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del 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 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-1086135084



PIN de Validación: b17alla7d



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



AUTOREGULADORA DE VALORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 ACTIVO 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 2017Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1086135084 M.I.: 350-281484

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



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

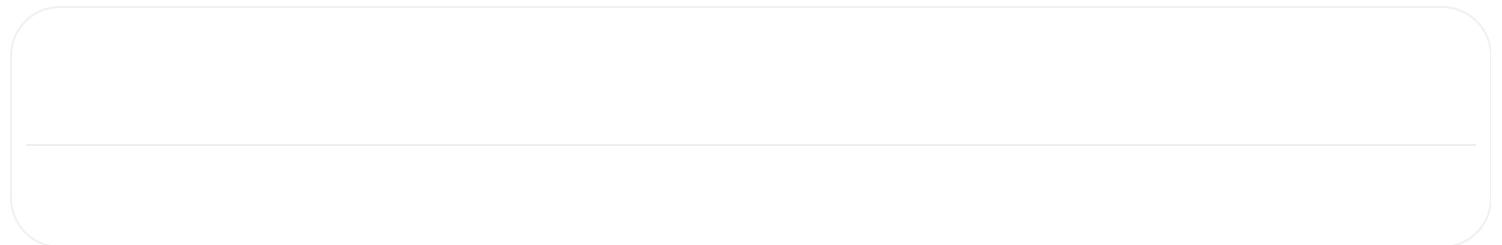
b17a0a7d

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

LRCAJA-1086135084 M.I.: 350-281484



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: Avalúo

Nombre del pagador: DARIO FERNANDO CAICEDO CAJIGAS

Identificación: 1086135084

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO POPULAR

Transacción CUS: 1434308290

Cód. del pedido: 1068

Id pago: 3128

Ticket: 5338401068

Fecha de pago: 25/04/2025 03:14:23.0

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

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