


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

QR validez del avalúo



| Fecha del avalúo | Fecha de visita  | 06/05/2025 |
|------------------|--|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |            |
| Dirección        | CL 93 # 4 D SUR -70 (ACCESO PEATONAL) CALLE 93 #4D SUR-100<br>(ACCESO VEHICULAR) EDIFICIO MANDALA P.H. TORRE 2 - APTO. #1401<br>PARQUEADERO PRIVADO # 91 |            |
| Barrio           | samaria  |            |
| Ciudad           | Ibagué   |            |
| Departamento     | Tolima   |            |
| Propietario      | FIDEICOMISO P.A MANDALA  |            |

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: GISELLE ANDREA RODRIGUEZ DIAZ

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 **FIDEICOMISO P.A MANDALA** ubicado en la CL 93 # 4 D SUR -70 (ACCESO PEATONAL) CALLE 93 #4D SUR-100 (ACCESO VEHICULAR) EDIFICIO MANDALA P.H. TORRE 2 - APTO. #1401 PARQUEADERO PRIVADO # 91 samaria, 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 \$356,659,365 pesos m/cte (Trescientos cincuenta y seis millones seiscientos cincuenta y nueve mil trescientos sesenta y cinco).

Atentamente,

**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

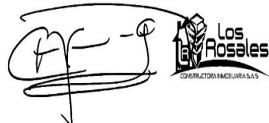
| Tipo de Área   | Descripción           | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|-----------------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   | APARTAMENTO 1401 TR 2 | 74.18 | M2     | \$4,471,008.00 | 92.99%      | \$331,659,373.44     |
| Area Privada   | GARAJE 91             | 10.80 | M2     | \$2,314,814.00 | 7.01%       | \$24,999,991.20      |
| <b>TOTALES</b> |                       |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$356,659,365</b> |

Valor en letras

Trescientos cincuenta y seis millones seiscientos cincuenta y nueve mil trescientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA  
RAANro: AVAL-1075278606 C.C: 1075278606  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-07 13:02:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

| VALORES/TIPO DE AREA.           |  | INFORMACIÓN UVR     |                                  |                |
|---------------------------------|--|---------------------|----------------------------------|----------------|
|                                 | <b>Terreno</b>   | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                        | 0  | 4,471,008           | Valor del avalúo en UVR          | 356,659,364.64 |
| Proporcional                    | 0  | 356,659,365         | Valor asegurable                 | 356,659,365    |
| % valor proporcional            | 0  | 100                 | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| <b>Calificación garantía</b>    | <b>No Favorable</b>  |                     |                                  |                |
| <b>Observación calificación</b> | El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. PARA SUBSANAR: Debe instalar contadores o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación. NOTA 2: debe completar acabados, salidas de luz y tomas, acabados en cocina y baños, griferías. NOTA 3: se necesita documento que registre el o los garajes y depósitos que serán del apartamento objeto del avalúo. NOTA 4: debe instalar nomenclatura del apartamento # 1401, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. |                     |                                  |                |
| <b>Observación</b>              | <p><b>Jurídica:</b> Segun folio de matricula anexado, en la anotacion No. 1, cuenta con limitacion al dominio, se recomienda levantar. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> En el momento de la visita indican que el bien evaluado cuenta con un garaje de uso privado, sin embargo, según lo informado por obra no se ha realizado la distribución de estos, por ende se desconoce que garaje es. Adicional cliente no suministra documento legal que indique el garaje de uso privado. 303 Cupos de 303 parqueaderos, 1 depósito privado y</p>  |                     |                                  |                |

377 depósitos usuales exclusivos de libre asignación del promotor.

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3367, Fecha escritura: 02/08/2024, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Ibagué , Total unidades: 296, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 18, 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, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2 El conjunto residencial Mandala se trata de un proyecto multifamiliar actualmente en la etapa 1, la cual comprende torre 1 con 195 apartamentos, torre 2 con 101 apartamentos y plataforma de garajes y zonas comunes esenciales como portería y accesos y áreas sociales como piscina y salón social, al día de hoy se encuentra en porcentaje de avance del 95.0% la torre 2, la cual cuenta con acceso de escaleras y ascensor funcional, según obra inician entregas de la torre 2 en abril del presente año.

**Dependencia:** 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: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados sin división, cocina integral con muebles superiores e inferiores. Puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio. Hace falta la instalación de grifería, equipos especiales y mesón en cocina y grifería y división en vidrio templado en baños. En el momento de la visita se evidencia que el inmueble no se encuentra al 100% finalizado, le hace falta grifería, equipos especiales en cocina con mesón y división de baños, se realiza liquidación completa, ya que en el momento de realizar segundo visita se validara y ajustara esta nota.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

|   |  |                      |                    |                      |                 |
|---|--|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRHIPO-10697<br>22181-V2   | <b>Propósito</b>     | Hipotecario        | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7 | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | GISELLE ANDREA RODRIGUEZ DIAZ  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.   | <b>Documento</b>     | 1069722181         | <b>Teléfono</b>      | 3128108762      |
| <b>Email</b>                                | giselle.rodriguez@correo.policia.gov.co  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | FIDEICOMISO P.A MANDALA  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.   | <b>Documento</b>     | 830054539-0        | <b>Ocupante</b>      | Desocupado      |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Dirección</b>                            | CL 93 # 4 D SUR -70 (ACCESO PEATONAL) CALLE 93 #4D SUR-100 (ACCESO VEHICULAR) EDIFICIO MANDALA P.H. TORRE 2 - APTO. #1401 PARQUEADERO PRIVADO # 91   |                      |                    |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | EDIFICIO MANDALA P.H.  |                      |                    |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Ibagué   | <b>Departamento</b>  | Tolima             | <b>Estrato</b>       | 4               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano   | <b>Barrio</b>        | samaria            | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento  | <b>Tipo subsidio</b> | No VIS             | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | <p>En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado</p> <p>Se accede al conjunto por la calle 93 por vía pavimentada, de dirección oriente a occidente, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.</p> <p>En el momento de la visita se evidencio que el inmueble cuenta con servicios de energía, agua y gas, con sus respectivos contadores.</p> |                      |                    |                      |                 |

|  |  |                      |                        |                          |              |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | 14                     |                          |              |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Multifamiliar  | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO      |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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> |                      |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| BALCONES EXCLUSIVO                     | M2   | 7.99                 | AVALUO CATASTRAL 2025  | PESOS                    | S/I          |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 79.89                |                        |                          |              |
| AREA PRIVADA-clt                       | M2   | 74.18                |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2   | 74.18                | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       | 74.18        |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas   |                      |                        |                          |              |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda, desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad, aprovechando la incorporación a área urbana de dicha zona, que permite edificaciones de altura.   |                      |                        |                          |              |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | 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 alta, y se considera que la demanda es alta.   |                      |                        |                          |              |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014.</b></p>   |                      |                        |                          |              |

## Areas o Documentos

**TORRE 2 NIVEL 14**

**APARTAMENTO 1401.** Ubicado en la ciudad de Ibagué, CALLE 93 # 4D SUR – 70 DE LA NOMENCLATURA URBANA EDIFICIO MANDALA PH, localizado en la Planta Décimo cuarto piso de la Torre 2; Área Privada: 74,18 m<sup>2</sup>; Área Construida: 79,89 m<sup>2</sup>. Le corresponde un área de balcones comunes de uso exclusivo de 7,99 m<sup>2</sup> y se alinda de la siguiente manera: Del míojón 1 al mojón 2 en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro punto ochenta y siete metros (4,87 m), cero punto veintiocho metros (0,28 m) y cero punto cincuenta y un metros (0,51 m), con apartamento 1406, muro y columna común de por medio. Del Mojón 2 al mojón 3 en linea quebrada y distancias sucesivas de tres punto setenta y tres metros (3,73 m), uno punto cero ocho metros (1,08 m), cero punto cuarenta metros (0,40 m), uno punto cero ocho metros (1,08 m) y cinco punto (el)enta y tres metros (5,33 m), parte con balcón de uso exclusiva del apartamento y parte con vacío sobre zona común, muro común de por medio. Del mojón 3 al mojón 4 en linea quebrada y distancias sucesivas de dos punto veintiséis metros (2,26 m), cero punto treinta y dos metros (0,32 m); cero punto setenta y cinco metros (0,75 m), uno punto ochenta y seis

## Areas o Documentos

| CODIGO APARTAMENTO | ÁREA PRIVADA | ÁREA CONSTRUIDA | ÁREA EXCLUSIVA | ÁREA COMÚN |
|--------------------|--------------|-----------------|----------------|------------|
| TORRE 1-APTO.#1403 | 74,53        | 1               | 74,53          | 0,2948     |
| TORRE 1-APTO.#1404 | 70,18        | 1               | 70,18          | 0,2774     |
| TORRE 1-APTO.#1405 | 72,48        | 1               | 72,48          | 0,2865     |
| TORRE 1-APTO.#1406 | 77,71        | 1               | 77,71          | 0,1490     |
| TORRE 1-APTO.#1407 | 69,56        | 1               | 69,56          | 0,2749     |
| TORRE 1-APTO.#1408 | 70,11        | 1               | 70,11          | 0,2771     |
| TORRE 1-APTO.#1409 | 84,84        | 1               | 84,84          | 0,3363     |
| TORRE 1-APTO.#1410 | 84,85        | 1               | 84,85          | 0,3363     |
| TORRE 1-APTO.#1411 | 70,04        | 1               | 70,04          | 0,2768     |
| TORRE 2-APTO.#1401 | 74,18        | 1               | 74,18          | 0,2992     |
| TORRE 2-APTO.#1402 | 74,18        | 1               | 74,18          | 0,2932     |
| TORRE 2-APTO.#1403 | 83,58        | 1               | 83,58          | 0,3698     |
| TORRE 2-APTO.#1404 | 77,33        | 1               | 77,33          | 0,3056     |
| TORRE 2-APTO.#1405 | 77,31        | 1               | 77,31          | 0,3055     |



### Areas o Documentos

autorización previa o expresa de los propietarios y la asamblea de las etapas precedentes, pues se reconoce el derecho a desarrollar libremente su actividad comercial sin interferencia de terceras personas. La PRIMERA ETAPA que se constituye con este instrumento público, se conforma por dos torres de edificios, integrado por la Torre Uno (1) con ciento noventa y cinco (195) apartamentos de vivienda, y Torre Dos (2) con ciento un (101) apartamentos de vivienda, Plataforma de Parqueaderos con tres (3) locales comerciales y trescientos tres (303) cupos de parqueaderos privados, de los cuales seis (6) son dobles y uno es de reserva por el constructor para la etapa dos (2), cuarenta y dos cupos de parqueadero para visitantes de los cuales cuatro (4) son de reserva para la etapa dos (2), un (1) depósito privado y trescientos setenta y siete (377) depósitos comunes de uso exclusivo y libre asignación del propietario, que incluye uno para uso exclusivo de la administración y uno (1) denominado Depósito de Construcción que será de uso exclusivo del constructor; hasta tanto culmine completamente el desarrollo del proyecto y lo asigne libremente a cualquier propietario de bien privado o la Administración. Además, forman parte de la etapa sus respectivas circulaciones, dependencias comunes, áreas comunes y demás, de conformidad con los respectivos planos arquitectónicos y de propiedad horizontal del Edificio.

**ARTÍCULO 17.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO:** El EDIFICIO SE HARÁ A LOS ESTÁNDARES ACORDADO CON LAS ESPECIFICACIONES DE



A069722181-V2  
Cx.472245390



**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo        | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|-------------|------------|---------|--------|
| 3367           | EscrituraPH | 02/08/2024 | 7       | Ibagué |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle               |
|----------------|------------|-------------|------------------|-----------------------|
| 350-310755     | 06/02/2025 | 0.2992%     | sin informacion  | TORRE 2 - APTO. #1401 |

**Observación**

Segun folio de matricula anexado, en la anotacion No. 1, cuenta con limitacion al dominio, se recomienda levantar.  
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 |
|--------|---------|-----------|-------------|--------|-----------|----------|----------|-------------|---------------|
| 91     | Privado | 350-3105  | 10.80<br>05 | Mt2    | Sencillo  | Paralelo | Si       |             | 1             |

**INFORMACIÓN DEPÓSITOS**

| Número | Tipo                | Matrícula | Area(mts 2) |
|--------|---------------------|-----------|-------------|
| 1      | Común uso exclusivo | N/A       |             |

**Observación**

El garaje de uso privado No. 91 y el deposito de uso exclusivo No. 226, se encuentran en optimas condiciones con sus respectiva nomenclatura.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

|         | Sector | Inmueble |           | Sector |
|---------|--------|----------|-----------|--------|
| Energía | SI     | SI       | Alumbrado | SI     |

|                |    |    |              |    |
|----------------|----|----|--------------|----|
| Acueducto      | SI | SI | Arborizacion | SI |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas     | NO |
| Gas            | SI | SI | Ciclo rutas  | SI |

**CARACTERISTICAS**

|                         |             |                                  |              |                          |        |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|--------|
| <b>Uso predominante</b> | Residencial | <b>Área de actividad</b>         | Residencial. | <b>Demanda / Interés</b> | Fuerte |
| <b>Estrato</b>          | 4           | <b>Barrio legal</b>              | Si           | <b>Topografia</b>        | Plana  |
| <b>Transporte</b>       | Bueno       | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno        |                          |        |

| <b>EQUIPAMIENTO</b> |              |                        | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |                    |                     |
|---------------------|--------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|
|                     | <b>Nivel</b> | <b>Nivel Distancia</b> |                                   | <b>Sector</b>      | <b>Conservación</b> |
| Zonas recreativas   | Bueno        | 100-200                | Andenes                           | SI                 | Bueno               |
| Áreas verdes        | Bueno        | 0-100                  | Sardineles                        | SI                 | Bueno               |
| Estacionamiento     | Bueno        | 0-100                  | Vías pavimentadas                 | SI                 | Bueno               |
| Asistencial         | Bueno        | 300-400                | Tipo de vía                       | concreto flexible. |                     |
| Escolar             | Bueno        | 300-400                |                                   |                    |                     |
| Comercial           | Bueno        | 300-400                |                                   |                    |                     |

**IMPACTO AMBIENTAL**

|                     |   |               |    |                    |    |
|---------------------|---|---------------|----|--------------------|----|
| <b>Aire</b>         | NO  | <b>Basura</b> | NO | <b>Inseguridad</b> | NO |
| <b>Ruido</b>        | NO  | <b>Aguas</b>  | NO | <b>Otro</b>        | NO |
| <b>Observación:</b> | Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad. |               |    |                    |    |

|  |      |                         |            |
|--|------|-------------------------|------------|
| <b>Escritura de Propiedad Horizontal</b> | 3367 | <b>Fecha escritura</b>  | 02/08/2024 |
| <b>Notaria escritura</b>                 | 7    | <b>Ciudad escritura</b> | Ibagué     |

|                             |   |                         |     |                        |    |
|-----------------------------|---|-------------------------|-----|------------------------|----|
| <b>Valor administración</b> |   | <b>Total unidades</b>   | 296 | <b>Terraza comunal</b> | No |
| <b>Ubicación</b>            | Apartamento Exterior  | <b># Pisos edificio</b> | 18  | <b>Portería</b>        | Si |
| <b>Horario vigilancia</b>   | 24 horas  | <b>Tanque</b>           | Si  | <b>Cancha</b>          | No |
| <b>Zonas verdes</b>         | Si  | <b>Shut</b>             | Si  | <b>Citófono</b>        | Si |
| <b>Aire acondicionado</b>   | No  | <b>Teatrino</b>         | No  | <b>Sauna</b>           | No |
| <b>Club</b>                 | No  | <b>Bomba eyectora</b>   | Si  | <b>Gimnasio</b>        | No |
| <b>Bicicletero</b>          | Si  | <b>Garaje visitante</b> | Si  | <b>Golfito</b>         | No |
| <b>Calefacción</b>          | No  | <b>Planta eléctrica</b> | No  | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>             | Si  | <b>Ascensores</b>       | Si  | <b>#Ascensores</b>     | 2  |
| <b>#Sotanos</b>             | 2   |                         |     |                        |    |
| <b>Observación</b>          | <p>Escritura: 3367, Fecha escritura: 02/08/2024, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: Ibagué , Total unidades: 296, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 18, 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, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2</p> <p>El conjunto residencial Mandala se trata de un proyecto multifamiliar actualmente en la etapa 1, la cual comprende torre 1 con 195 apartamentos, torre 2 con 101 apartamentos y plataforma de garajes y zonas comunes esenciales como portería y accesos y áreas sociales como piscina y salón social, al día de hoy se encuentra en porcentaje de avance del 95.0% la torre 2, la cual cuenta con acceso de escaleras y ascensor funcional, según obra inician entregas de la torre 2 en abril del presente año.</p> |                         |     |                        |    |

|                                  |  |                                   |                                      |                                |                  |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Tradicional                          | <b>Estructura reforzada</b>    | SI               |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado   | <b>Tipo estructura</b>            | Porticos:Vigas_Columnas              |                                |                  |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | SI                                   | <b>Cubierta</b>                | Losa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | graniplast   | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros                       | <b>Irregularidad planta</b>    | No               |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en Manzana | <b>Otro tipología vivienda</b> |                  |
| <b>Año construcción</b>          | 2024   | <b>Edad Inmueble</b>              | 1 aÑos                               | <b>Vida útil</b>               | 100 aÑos         |
| <b>Estado construcción</b>       | Nueva  | <b>%Avance</b>                    | 95%                                  |                                |                  |
| <b>Licencia construcción</b>     | Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 3367 del 02 de agosto de 2024 de la notaria sÃ©ptima   |                                   |                                      |                                |                  |
| <b>Observación</b>               | Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. |                                   |                                      |                                |                  |

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

|                       |   |                       |   |                     |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|---------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>       | Integral |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0 | <b>Habitaciones</b> | 3        |
| <b>Closet</b>         | 3 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>        | 0        |

|                       |  |                    |       |                        |       |
|-----------------------|--|--------------------|-------|------------------------|-------|
| <b>Bodega</b>         | 0  | <b>Estudio</b>     | 1     | <b>Cuarto servicio</b> | 0     |
| <b>Baños servicio</b> | 0  | <b>Zona ropas</b>  | 1     | <b>Local</b>           | 0     |
| <b>Balcón</b>         | 2  | <b>Jardin</b>      | No    | <b>Zona verde</b>      | No    |
| <b>Oficina</b>        | 0  | <b>Ventilación</b> | Bueno | <b>Iluminación</b>     | Bueno |
| <b>Observación</b>    | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, 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.      |

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Observación</b> | Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados con división, cocina integral con muebles superiores e inferiores. Puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio. Finalizado al 100% |
|--------------------|---|

**Dirección:**

CL 93 # 4 D SUR -70 (ACCESO PEATONAL) CALLE 93 #4D SUR-100 (ACCESO VEHICULAR) EDIFICIO MANDALA P.H. TORRE 2 - APTO. #1401 PARQUEADERO PRIVADO # 91 | samaria | Ibagué | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.432131  
GEOGRAFICAS : 4° 25' 55.6716''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.176670  
GEOGRAFICAS : 75° 10' 36.012''

| #                   | DIRECCION  | # PISO    | VALOR VENTA   | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO                     |
|---------------------|--|-----------|---------------|-----|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------------------------|
| 1                   | CL 93 # 4 D SUR -70/100 TR<br>1 PS 1 ED MANDALA    | 1         | \$410,000,000 | 1   | \$410,000,000  | 1        | \$25,000,000        | 1                  | \$                     | \$4,537,953.80 | 3155395614<br>SALA DE VENTAS |
| 2                   | CL 93 # 4 D SUR -70/100 TR<br>1 PS 2 ED MANDALA    | 2         | \$353,000,000 | 1   | \$353,000,000  | 1        | \$25,000,000        | 1                  | \$                     | \$4,524,762.04 | 3155395614<br>SALA DE VENTAS |
| 3                   | CL 93 # 4 D SUR -70/100 TR<br>1 AP A-08 ED MANDALA |           | \$330,000,000 | 1   | \$330,000,000  | 1        | \$25,000,000        | 1                  | \$                     | \$4,350,306.66 | 3155395614<br>SALA DE VENTAS |
| <b>Del inmueble</b> |  | <b>14</b> |               | .   | .              | <b>1</b> |                     | <b>1</b>           |                        |                |                              |

| # | EDAD          | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION    | RESULTADOS            |
|---|---------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 0             |                 | 84.84        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$4,537,953.80        |
| 2 |               |                 | 72.49        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$4,524,762.04        |
| 3 |               |                 | 70.11        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                      | \$4,350,306.66        |
|   | <b>1 a±os</b> |                 |              |                 |             |             |               |                  |                        |                       |
|   |               |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>PROMEDIO</b>        | <b>\$4,471,007.50</b> |
|   |               |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>DESV. STANDAR</b>   | <b>\$104,737.89</b>   |
|   |               |                 |              |                 |             |             |               |                  | <b>COEF. VARIACION</b> | <b>2.34%</b>          |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$4,575,745.39 | <b>TOTAL</b> | \$339,428,792.89 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$4,366,269.61 | <b>TOTAL</b> | \$323,889,879.81 |
| VALOR TOTAL  | \$331,659,373.44 |                |              |                  |

Observaciones:

Enlaces:

Plano



Foto Selfie



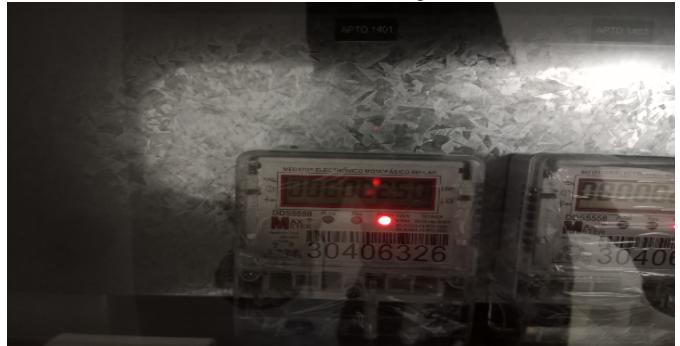
Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



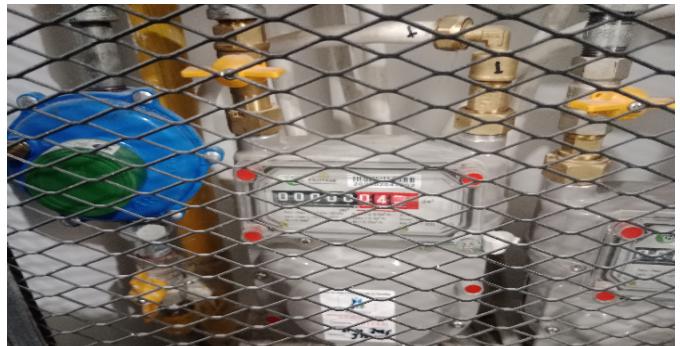
Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



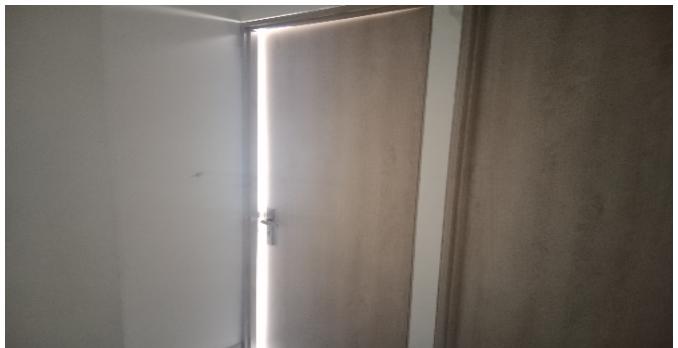
Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



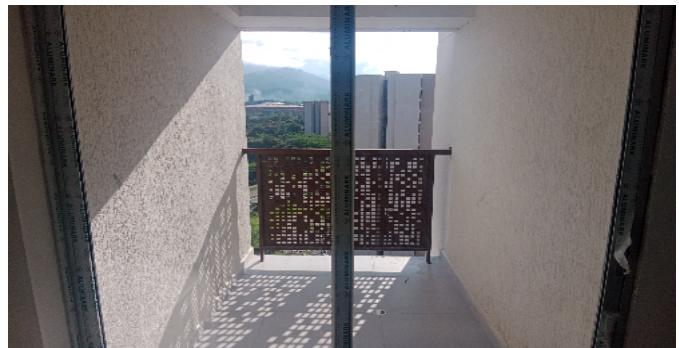
Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón

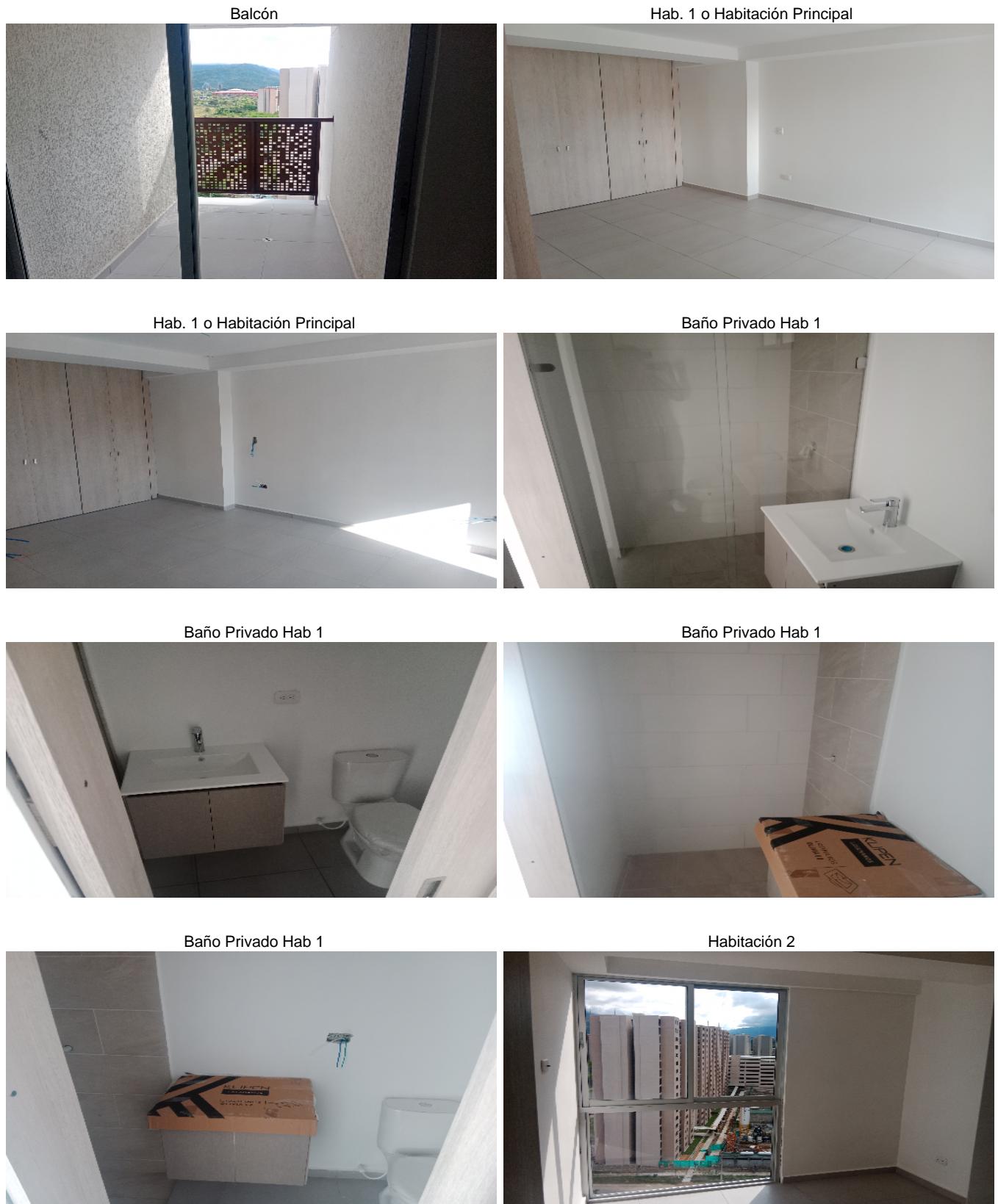


Balcón



Balcón





Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Guardarropa 2



Guardarropa 3



Baño Social 1

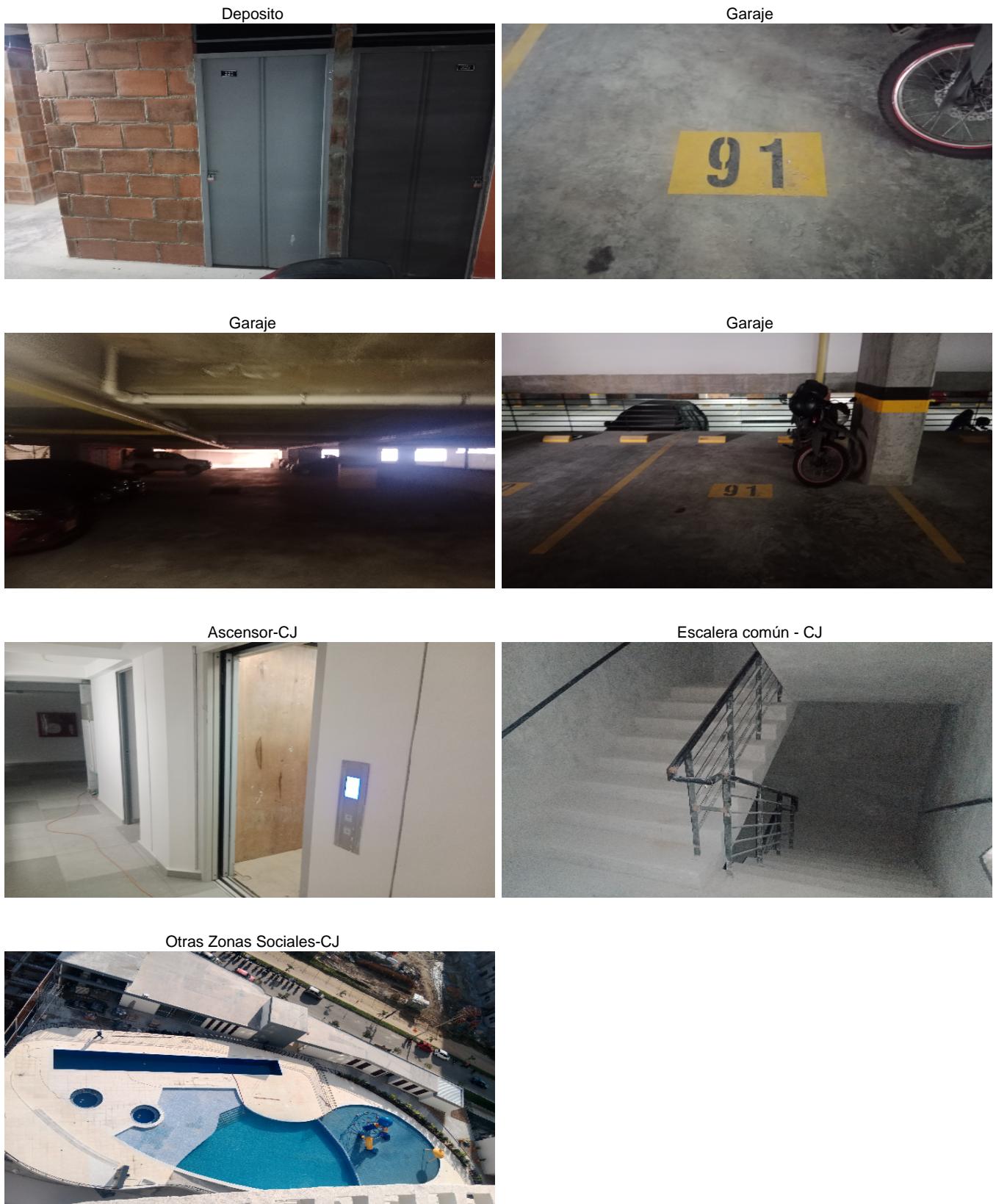


Baño Social 1



Depósito





**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 LRHIPO-1069722181-V2**



PIN de Validación: abb00a50



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra Actualmente 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  
25 Oct 2021

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  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abb00a50



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abb00a50



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



## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: abb00a50



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



#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, logos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

#### Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila



PIN de Validación: abb00a50



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606  
El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN que figura en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

abb00a50

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 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: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502067947107976639**

**Nro Matrícula: 350-310755**

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-14713

Impreso el 6 de Febrero de 2025 a las 01:16:17 PM

**"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

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-08-2024 Radicación: 2024-350-6-15221**

Doc: ESCRITURA 3367 DEL 02-08-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE  
VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

## A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A.

MANDALA NIT# 830054539-0

7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-08-2024 Radicación: 2024-350-6-15221

Doc: ESCRITURA 3367 DEL 02-08-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN SE PROTOCOLIZA CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACION DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DE 2016.

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

## A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A.

MANUFACTURER NIT# 830054539-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

**SALVEDADES:** (Información Anterior o Corregida)



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502067947107976639**

**Nro Matrícula: 350-310755**

Página 3 TURNO: 2025-350-1-14713

Impreso el 6 de Febrero de 2025 a las 01:16:17 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-14713      FECHA: 06-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE - SNR - DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE - DNP

  
BERTHA FANNY HURTADO ARANGO  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
**La guarda de la fe pública**

Inicio () / PQR

Giselle Andrea Rodríguez Díaz | [ESPAÑOL](#)

## TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo apartamento 1401 Mandala Ibagué

Nombre del pagador: Giselle Andrea Rodríguez Díaz

Identificación: 1069722181 (tel:1069722181)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO CAJA SOCIAL

Transacción CUS: 1257776609 (tel:1257776609)

Cód. del pedido: 887

Id pago: 2770

Ticket: 7463500887 (tel:7463500887)

Fecha de pago: 10/02/2025 07:05:52.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

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