



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/06/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AP 10-11 VIS CALLE 117 NO. 18 SUR -59 CO RESIDENCIAL AYANTI P.H 1 ETAPA		
Barrio	Santa Rita		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA		

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: JAKSON JAVIER ALVAREZ

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 **FIDUCIARIA BOGOTA** ubicado en la AP 10-11 VIS CALLE 117 NO. 18 SUR -59 CO RESIDENCIAL AYANTI P.H 1 ETAPA Santa Rita, 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 \$189,092,025 pesos m/cte (Ciento ochenta y nueve millones noventa y dos mil veinticinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 10-11	65.76	M2	\$2,875,487.00	100.00%	\$189,092,025.12
TOTALES					100%	\$189,092,025

Valor en letras
Ciento ochenta y nueve millones noventa y dos mil veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
RAANro: AVAL-28541981 C.C: 28541981
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-09 17:12:00

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

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,729,691	Valor del avalúo en UVR	189,092,025.12
Proporcional	0	189,092,025	Valor asegurable	189,092,025
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

PARA SUBSANAR: NOTA 1: Debe instalar contadores o aportar carta de disponibilidad del servicio o solicitar carta de compromiso del constructor para la instalación. NOTA 2: se debe instalar nomenclatura del conjunto y nomenclatura del apartamento, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). NOTA 3: debe aportar des englobe catastral o carta de radicado del proceso ante la entidad catastral. Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.
Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. De acuerdo a la escritura ph: **ETAPA1: Fase 1:** 215 aptos, 102 parqueaderos y 12 locales. **Fase 2:** 201 aptos, 102 parqueaderos. **Fase 3:** 201 aptos, 102 parqueaderos. **ETAPA 2: Fase 4:** 199 aptos, 102 parqueaderos y 6 locales. **Fase 5:** 199 aptos, 102 parqueaderos y 6 locales. **Fase 6:** 199 aptos, 90 parqueaderos.
Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Mega parque Santa Rita, parque comfenalco, casa de la moneda, comercio local. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Vivienda Las vías de acceso al inmueble son: calle 117.

Propiedad horizontal: Escritura: 3545, Fecha escritura: 16/11/2024, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 0, Total unidades: 995, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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

Código	LRHIPO-1105781254-V2	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JAKSON JAVIER ALVAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1105781254	Teléfono	3212061101
Email	jakson.alvarez@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDUCIARIA BOGOTA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	800142383-7 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AP 10-11 VIS CALLE 117 NO. 18 SUR -59 CO RESIDENCIAL AYANTI P.H 1 ETAPA				
Conjunto	Ayanti				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Santa Rita	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: el barrio Reservas de Santa Rita Al inmueble se llega así: Ubicado en calle 117 con carrera 18 sur. El inmueble consta de: sala comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas, 1 baño social, baño privado, balcón.				

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos, agua, energía y gas, provisionales de obra.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	10																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>65.76</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>71.82</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	65.76	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	71.82			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA	M2	65.76	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I																		
AREA CONSTRUIDA	M2	71.82																					
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>66</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>65.76</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.76						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.76																		
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 actuales en el sector, como fuerterobles, cimará-																						
Comportamien to 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.																						
Reglamentació n urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 823 del 2014.																						

Areas o Documentos

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

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

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

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

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

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

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

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

Areas o Documentos

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

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

la guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503072321110049363

Nro Matricula: 350-312407

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-32603

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

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE
FECHA APERTURA: 26-11-2024 RADICACIÓN: 2024-350-6-23635 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2024
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

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

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

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

Areas o Documentos

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

Areas o Documentos



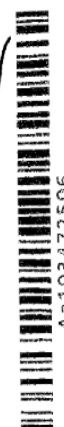
Aa103472506

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

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

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

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



Aa103472506

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3545	EscrituraPH	16/11/2024	3	Ibagué
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-312407	07/03/2025	0	000100020028000 ME	Apto 10-11
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.			

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. De acuerdo a la escritura ph: ETAPA1: Fase 1: 215 aptos, 102 parqueaderos y 12 locales. Fase 2: 201 aptos, 102 parqueaderos. Fase 3: 201 aptos, 102 parqueaderos. ETAPA 2: Fase 4: 199 aptos, 102 parqueaderos y 6 locales. Fase 5: 199 aptos, 102 parqueaderos y 6 locales. Fase 6: 199 aptos, 90 parqueaderos.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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	SI	Bueno
Asistencial	Regular	400-500	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:	Los sitios de interés presentes en la zona son: Mega parque Santa Rita, parque comfenalco, casa de la moneda, comercio local. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Vivienda Las vías de acceso al inmueble son: calle 117.				

Escritura de Propiedad Horizontal	3545		Fecha escritura	16/11/2024	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	IBAGUE	
Valor administración	0	Total unidades	995	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	15	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 eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 3545, Fecha escritura: 16/11/2024, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 0, Total unidades: 995, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

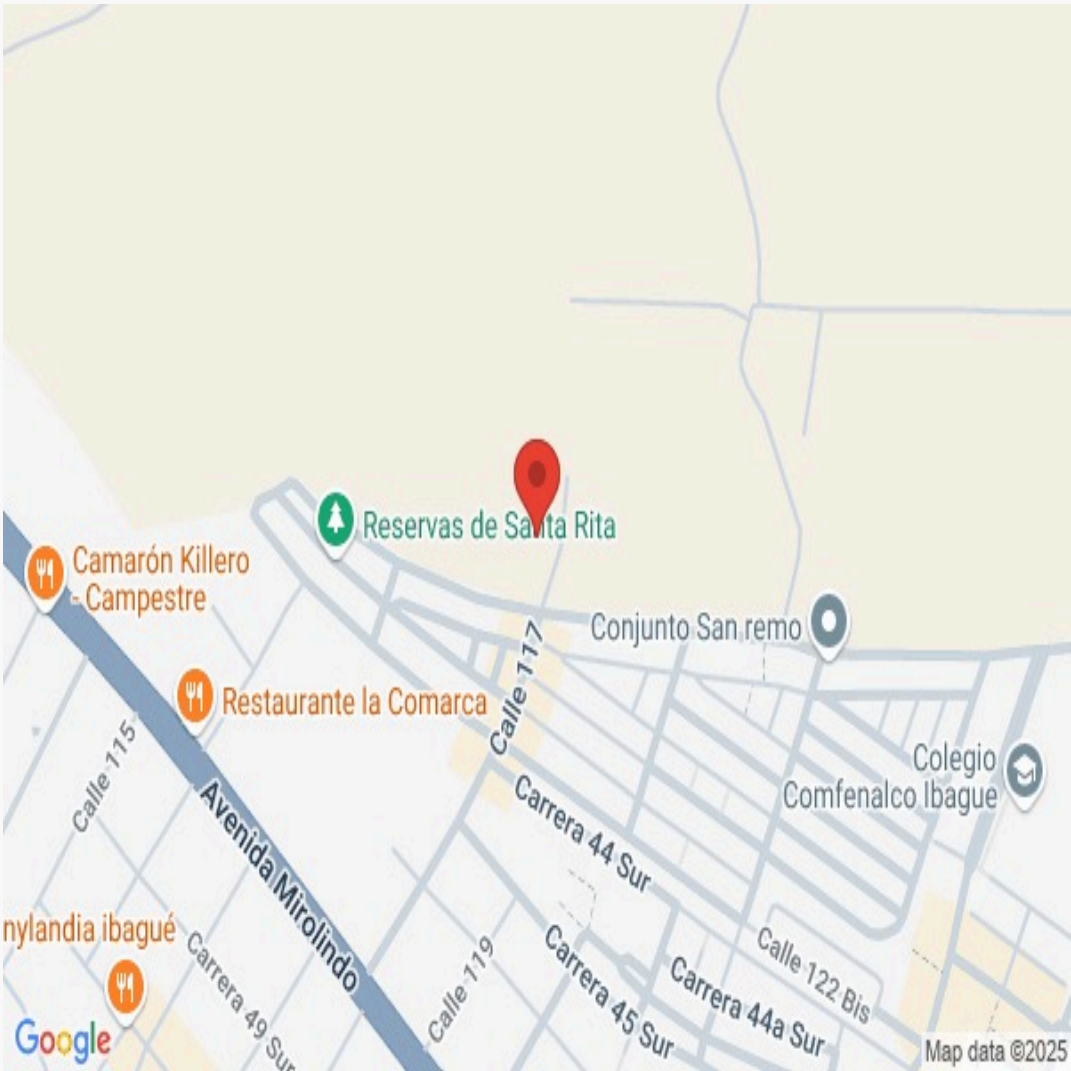
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	reticular celularado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa FÁcil
Fachada	paÑete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	CU2-IBAGUE RES 73001-2-24-0425 DEL 7/10/2024				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
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 ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con muros en pañete y pintura, pisos sin acabados.							

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.410925
GEOGRAFICAS : 4° 24' 39.3294''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.163984
GEOGRAFICAS : 75° 9' 50.3418''

Plano



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Areas o Documentos



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1105781254-V2



PIN de Validación: a21409b5



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: a2f409b5

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

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

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

Teléfono: 3002090342

Correo Electrónico: carolinatinsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta - Universidad de ibague.

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar en Avalúos - Cencosistemas.

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a2f409b5



PIN de Validación: a21409b5



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 tres (03) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1105781254-V2 M.I.: 350-312407



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

Certificado generado con el Pin No: 2503072321110049363

Nro Matrícula: 350-312407

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-32603

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

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-11-2024 RADICACIÓN: 2024-350-6-23635 CON: ESCRITURA DE: 16-11-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 1 APTO 10-11 VIS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3545, 2024/11/16, NOTARIA TERCERA IBAGUE. Articulo 8
Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 65 CENTIMETROS CUADRADOS: 76

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 1453 DEL 17/7/2023 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 19/7/2023 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: JURIDICA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE SANTA RITA FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897 7 , A: FIDEICOMISO AYANTI ETAPA 1 FASE 1 TORRE 1-FIDUBOGOTA NIT.830055897-7 CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT.800142383-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-294490 .--
- 2.-POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL SEGÚN ESCRITURA 1421 DEL 23/12/2020 NOT. 5 DE IBAGUÉ DE: ENRIQUE ARBELÁEZ URIBE, FEDERICO ARBELÁEZ URIBE, MARÍA EUGENIA ARBELÁEZ URIBE, JUAN GUILLERMO ARBELÁEZ URIBE Y HERNANDO ARBELÁEZ URIBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE SANTA RITA FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055897 7.REGISTRADA EL 8/2/2021 EN LA MATRÍCULA 350-268671.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AP 10-11 VIS CALLE 117 NO. 18 SUR -59 CO RESIDENCIAL AYANTI P.H 1 ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

350 - 294490

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-11-2023 Radicación: 2023-350-6-22814

Doc: ESCRITURA 3716 DEL 17-11-2023 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503072321110049363

Nro Matrícula: 350-312407

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-32603

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

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

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

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

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

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

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

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

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

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

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

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

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

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

Doc: ESCRITURA 3545 DEL 16-11-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358

Fecha: 28-11-2024

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

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

Fecha: 02-12-2024

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

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

Fecha: 17-12-2024

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

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-350-3-3358

Fecha: 29-11-2024

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503072321110049363

Nro Matrícula: 350-312407

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-32603

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

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-32603

FECHA: 07-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo

Nombre del pagador: Jakson Javier alvarez

Identificación: 1105781254

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1319780958

Cód. del pedido: 949

Id pago: 2888

Ticket: 2357300949

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

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

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