



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	31/10/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección.	CLL126#9-43 MONTEBONITO APTO 403 TORRE K
Barrio	SALADO
Ciudad	Ibagué
Departamento	Tolima
Propietario	SALGADO CACAIS GERMAN

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: DEYBINSON HERNÁNDEZ ROMERO

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 **SALGADO CACAIS GERMAN** ubicado en la CLL126#9-43 MONTEBONITO APTO 403 TORRE K SALADO, 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 \$165,082,739 pesos m/cte (Ciento sesenta y cinco millones ochenta y dos mil setecientos treinta y nueve).

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	APARTAMENTO	61.30	M2	\$2,693,030.00	100.00%	\$165,082,739.00
TOTALES					100%	\$165,082,739

Valor en letras

Ciento sesenta y cinco millones ochenta y dos mil setecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



DAVID ALEXANDER GONZALEZ ARBELAEZ
 RAANro: AVAL-5826325 C.C: 5826325
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-11-02 16:07:00

C.C:
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	165,082,739.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	165,082,739
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-11147 6125	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DEYBINSON HERNÁNDEZ ROMERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	111476125	Teléfono	3206078123
Email	salomesusy125@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	SALGADO CACAIS GERMAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93415310	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CLL126#9-43 MONTEBONITO APTO 403 TORRE K				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITOP				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SALADO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de un Apartamento usado, localizado en el CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO, sometido a régimen de propiedad horizontal. El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos de gas natural, energía Y acueducto con sus respectivos contadores instalados. El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos y con las condiciones mínimas de habitabilidad.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.93	AREA	M2	62
AREA PRIVADA	M2	61.93	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.93
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Copia del Certificado de Tradición con matrícula inmobiliaria No. 350-195332 con fecha de impresión 22 de 10 de 2025, copia simple y parcial de la Escritura Pública No. 0693 del 04 de 04 de 2016 otorgada por la Notaría SEPTIMA de IBAGUE</p> <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>El inmueble cumple con la normatividad urbanística vigente ya que pertenece al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0693	EscrituraDePropiedad	04/04/2016	SEPTIMA	

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-195332	22/10/2025		01-10-1003-0030-901	APTO

Observación**INFORMACI“N GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
206	Común uso exclusivo		10.35	Mt2	Sencillo	Lineal	No		1

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

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	urbana	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:					
Escritura de Propiedad Horizontal	824		Fecha escritura	13/05/2010	
Notaria escritura	SEXTA		Ciudad escritura	IBAGUE	
Valor administración	120000	Total unidades	400	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 824, Fecha escritura: 13/05/2010, Notaría escritura: SEXTA, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 190000, Total unidades: 400, Ubicación: Apartamento Interior, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	14 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.					
Observación					

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilint
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	
-------------	--

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MONTEBONITO IBAGUE	4	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$0	0	\$0	\$2,638,888.89	3173685275
2	MONTECARLO IBAGUE	9	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	1	\$0	0	\$0	\$2,563,492.06	3173685275
3	MONTE BONITO IBAGUE	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	1	\$0	0	\$0	\$2,930,851.06	3008704430
4	MONTECARLO IBAGUE	3	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$0	0	\$0	\$2,638,888.89	3173685275
Del inmueble		4				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,638,888.89
2	15	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,563,492.06
3	14	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,930,851.06
4	15	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,638,888.89
14 aÑos										
									PROMEDIO	\$2,693,030.23
									DESV. STANDAR	\$162,482.26
									COEF. VARIACION	6.03%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,855,512.48	TOTAL	\$175,042,915.31
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,530,547.97	TOTAL	\$155,122,590.28
VALOR TOTAL		\$165,082,739.00		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.pailajunta.com.co/inmueble/13695>

2-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/41a0-bf9e-1acb0c51-60a9a70d6b45-4285>

4-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/cf05-9bd4-92332ffa-23c31a35c015-4cb5>

Plano

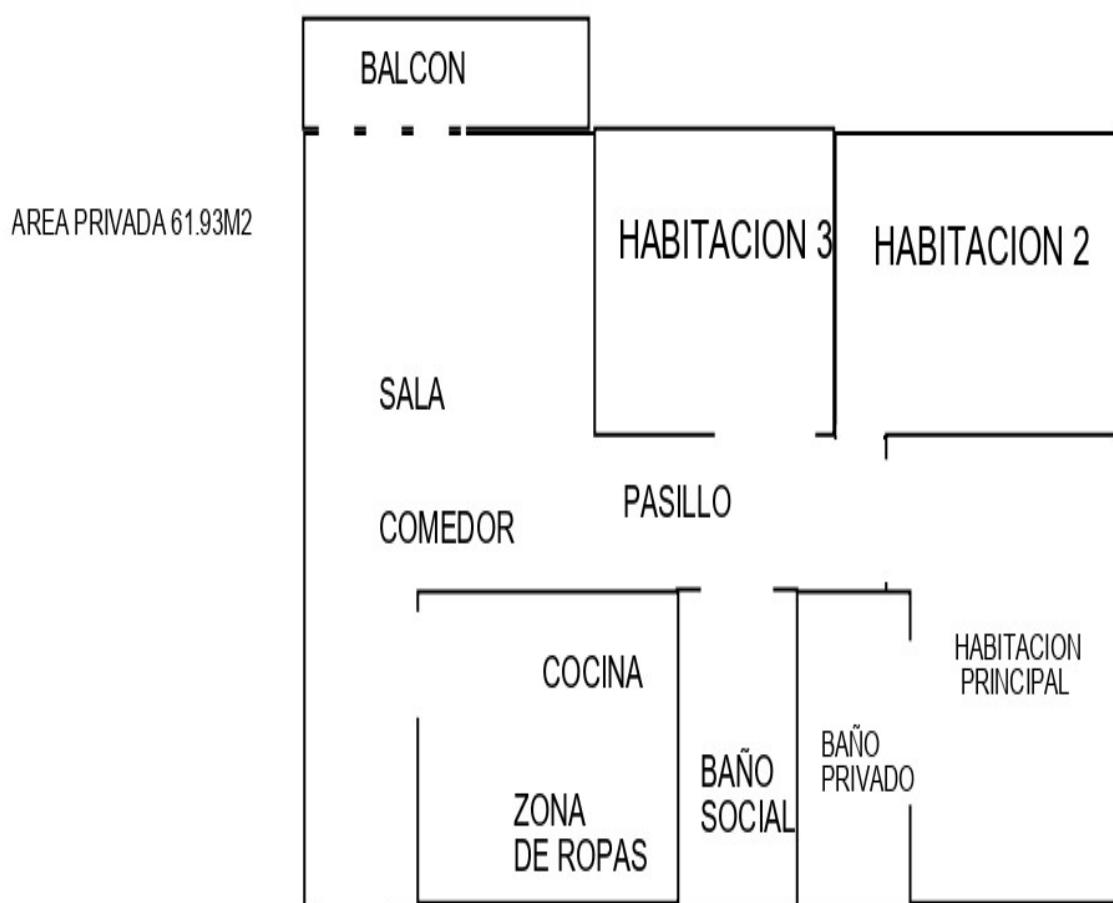


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



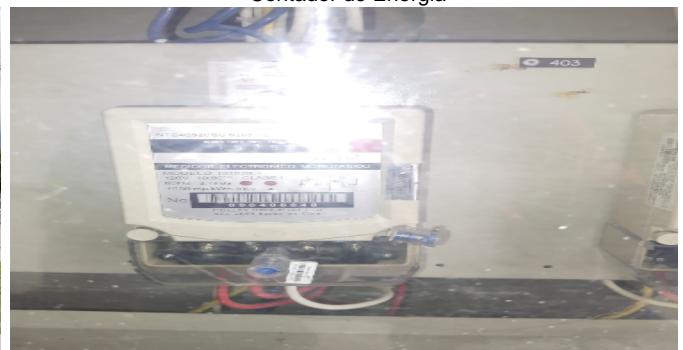
Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



31/10/2025 11:49:29 a. m.
4.44771398 -75.15842375
Cra. 14 #126-140, Ibagué, Tolima, Colombia

Fachada del Inmueble



31/10/2025 11:34:39 a. m.
4.44799653 -75.15851809

Nomenclatura



31/10/2025 11:34:52 a. m.
4.44796521 -75.15852915

Fachada del Conjunto



31/10/2025 12:14:54 p. m.
4.44830856 -75.15791049
torres de montecarlo, Cra. 9 #126-30, Ibagué, Tolima, Colombia

Fachada del Conjunto



31/10/2025 12:16:02 p. m.
4.44835825 -75.15797091
Monte Bonito, Cl. 126 # 9-43, Ibagué, Tolima, Colombia

Nomenclatura del Conjunto



31/10/2025 12:15:13 p. m.
4.448342 -75.15799078
Monte Bonito, Cl. 126 # 9-43, Ibagué, Tolima, Colombia

Puerta de entrada



31/10/2025 11:49:29 a. m.
4.44771398 -75.15842375
Cra. 14 #126-140, Ibagué, Tolima, Colombia

Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-111476125



PIN de Validación: b1921a95



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



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) DAVID ALEXANDER GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5826325, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Agosto de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5826325.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DAVID ALEXANDER GONZALEZ se encuentra **Activo y se encuentra inscrito** en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

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
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

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
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1921a96



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



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
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

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
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1921a96



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



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
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

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
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1921a95



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ESPINAL, TOLIMA

Dirección: MANZANA B CASA 13 LOS HEROES

Teléfono: 3172200536

Correo Electrónico: dagoar81@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAIZEN

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) DAVID ALEXANDER GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 5826325.

El(la) señor(a) DAVID ALEXANDER GONZALEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b1920a96



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 debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1920a96

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 Octubre del 2025. 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: 2510225128123282428

Nro Matrícula: 350-195332

Página 1 TURNO: 2025-350-1-141809

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 12:21:08 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

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

FECHA APERTURA: 20-05-2010 RADICACIÓN: 2010-350-6-9467 CON: ESCRITURA DE: 13-05-2010

CODIGO CATASTRAL: 730010110000010030901900000030 COD CATASTRAL ANT: GLOBAL 01 10 1003 0001 000

NUPRE: BZS0015BTDB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 403. TORRE K. con area de 61.93M2. cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 824, 2010 05 13, NOTARIA SEXTA IBAGUE. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 61 CENTIMETROS CUADRADOS: 9300

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.--ESCRITURA 2525 DEL 12/9/2007 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 17/9/2007 POR COMPROVENTA DE: SOCIEDAD NELSON CASTRO Y CIA S.A. , DE: SOCIEDAD SIERRA PINEDA Y CIA S.EN C. , A: SOCIEDAD FELIX GARCIA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-93935 .--

02.-SENTENCIA SN DEL 2/8/2005 JUZGADO 4 CIVIL DEL CTO DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/9/2005 POR ADJUDICACION EN REMATE DE: SOCIEDAD"CONCRETOS Y PREFABRICADOS CONPRE LTDA" , A: SOCIEDAD"NELSON CASTRO Y CIA.S.A." , A: SOCIEDAD"SIERRA PINEDA Y CIA.S EN C. " , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-93935 .--

03.--CONCRETOS Y PREFABRICADOS CON/PRE LTDA. HUBO POR COMPRA A OBANDO DURAN ROMULO. POR ESCRITURA 2155 DEL 08-06-93 NOTARIA 1. IBAGUE. A LA VEZ ENGLOBA. REGISTRADA EL 11-06-93. EN EL FOLIO 350-0093634.-

04.--OBANDO DURAN ROMULO, HUBO POR ADJUDICACION LIQ.COMUNIDAD.DE GARCIA SAAVEDRA.MARIA NOHELIA. JUNTO CON OTROS. POR ESCRITURA 1327 DEL 20-05-93 NOTARIA 1. IBAGUE. REGISTRADA EL 02-09-92 EN EL FOLIO 350-0088486.

05.--LOS OTORGANTES ACLARA POR ESC.1327 DEL CUANTO A LA EXT. SUPERFICIARIA. PORESC.N.749.DEL 24-03-92 NOTARIA 1.IBAGUE, REGISTRADA EL 02-09-92 FOLIO 350-0088486.-

06.--A LA VEZ OBANDO DURAN ROMULO HACE ACLARACION POR ESCRITURA 1327 DEL 20-05-91 EN CUANTO A EXT.SUPERFICIARIA GLOBAL Y AREA CORRECTA DE CADA LOTE. POR ESC.1709. DL 11-05-93 NOTARIA 1. IBAGUE. REGISTRADA EL 17-05-93 FOLIO 350-0088486.

07.--RAMIREZ VDA DE OBANDO MARIA YOLANDA. JUNTO CON OTRO. HUBO POR ADJUD. SUCESION EN PROINDIVISO DERECHO. DE OBANDO DURAN ANTONIO POR ESC.N.3913 DEL 24-12-90 IBAGUE, REGISTRADA EL 08-01-91 FOLIO 350-0002179.-

08.--OBANDO DURAN ROMULO. HUBO POR ADJUD.SUC.DERECHOS DE OBANDO DURAN ABIGAIL POR ADJUD.SUC.E4NDERE. POR ESC.N. 2897 DEL 26-08-88 NOTARIA 1. IBAGUE. REGISTRADA EL 05-09-88. 350-0002179.-

09.--GRACIELA SAAVEDRA.MARIA NOHELIA. HUBO POR COMPRA A DERECHO DE CUOTA DE MOLINA DE OBANDO MARIA EMMA. POR ESCRITURA 1981 DEL 22-08-78 NOTARIA 1.IBAGUE, REGISTRADA EL 23-08-78 EN EL FOLIO 350-0002179.-

10.--OBANDO DURAN. ROMULO. HUBO POR CUOTA. Y ESCRITURA 1817 DEL 21-09-71 NOTARIA 1. IBAGUE. REGISTRADA EL 29-08-71 FOLIO 350-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510225128123282428

Nro Matrícula: 350-195332

Página 3 TURNO: 2025-350-1-141809

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 12:21:08 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 última página

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-06-2010 Radicación: 2010-350-6-12247

Doc: ESCRITURA 945 DEL 01-06-2010 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANTACRUZ GUTIERREZ ADRIANA CC# 28544242

A: A FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE HUBIERE Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-06-2010 Radicación: 2010-350-6-12247

Doc: ESCRITURA 945 DEL 01-06-2010 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SANTACRUZ GUTIERREZ ADRIANA CC# 28544242

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-02-2011 Radicación: 2011-350-6-3275

Doc: ESCRITURA 237 DEL 18-02-2011 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MODIFICACION EN CUANTO A LOS COEFICIENTES SEGUNDA ETAPA

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-03-2012 Radicación: 2012-350-6-4346

Doc: ESCRITURA 371 DEL 07-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESPECTO A LA TERCERA ETAPA Y NUEVOS COEFICIENTES.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEBONITO-PROPIEDAD HORIZONTAL.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-03-2016 Radicación: 2016-350-6-5675

Doc: ESCRITURA 0640 DEL 29-03-2016 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 945 01 06 2010.

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

DE: SANTACRUZ GUTIERREZ ADRIANA CC# 28544242

A: FAVOR SUYO DE SU CÓNYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510225128123282428

Nro Matrícula: 350-195332

Página 5 TURNO: 2025-350-1-141809

Impreso el 22 de Octubre de 2025 a las 12:21:08 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: 2025-350-1-141809

FECHA: 22-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP.



**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP.

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

CLARO 8:45

eye Vo LTE 4G 93%



Parece que este mensaje está en
inglés



[Traducir al español](#)



¡Hola, DEIBINSON HERNANDEZ ROMERO !

Estado de la Transacción: **Aprobada**



**Los siguientes son los datos de tu
transacción:**

Valor: \$ 302.000

Empresa: Portal Zona Pagos BBVA

Descripción: Avaluo

Fecha de la transacción: 30/10/2025

CUS: 1888236565

Gracias por utilizar nuestro servicio.

Ten en cuenta estos tips de seguridad:

- Usa dispositivos personales o de confianza para realizar tus pagos.
- No abras enlaces sospechosos.
- Cambia tus contraseñas con regularidad.
- Digita manualmente la URL del portal de tu entidad financiera.
- Recuerda que PSE nunca te contactará para solicitarte información personal.



Para mayor información comunícate con nosotros:

En Bogotá: +57 (601) 3808890 Opción 5
Contáctanos: <https://www.pse.com.co/persona-centro-de-ayuda>



[Responder](#)



[Reenviar](#)

