



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	VITA ETAPA 1 APT-A03-511 CALLE 110 # 13 B SUR-100 Y CALLE 117 # 13 B -SUR -99 (ACCESO PEATONAL) Y CALLE 110# 13 B SUR- 60 Y CALLE 117 # 13 B -SUR -119 (ACCESO VEHICULAR) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA		
Barrio	HACIENDA SANTA CRUZ		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	FIDUCIARIA DAVIVIENDA		

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: JOSE DANIEL RODRÍGUEZ RAMÍREZ

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 DAVIVIENDA** ubicado en la VITA ETAPA 1 APT-A03-511 CALLE 110 # 13 B SUR-100 Y CALLE 117 # 13 B -SUR -99 (ACCESO PEATONAL) Y CALLE 110# 13 B SUR- 60 Y CALLE 117 # 13 B -SUR -119 (ACCESO VEHICULAR) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA HACIENDA SANTA CRUZ, 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 \$130,688,220 pesos m/cte (Ciento treinta millones seiscientos ochenta y ocho mil doscientos veinte).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

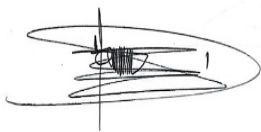
Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	38.37	M2	\$3,406,000.00	100.00%	\$130,688,220.00
TOTALES					100%	\$130,688,220

Valor en letras
Ciento treinta millones seiscientos ochenta y ocho mil doscientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
RAANro: AVAL-79369058 C.C: 79369058
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-17 14:10:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	130,688,220.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	130,688,220
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-1110235092	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	JOSE DANIEL RODRÍGUEZ RAMÍREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110235092	Teléfono	3103186440
Email	jose.rodriguez3382@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDUCIARIA DAVIVIENDA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300537006	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	VITA ETAPA 1 APT-A03-511CALLE 110 # 13 B SUR-100 Y CALLE 117 # 13 B -SUR -99 (ACCESO PEATONAL) Y CALLE 110# 13 B SUR- 60 Y CALLE 117 # 13 B -SUR -119 (ACCESO VEHICULAR) DE LA ACTUAL NOMENCLARTURA URBANA				
Conjunto	VITA				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	HACIENDA SANTA CRUZ	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega por la calle 110</p> <p>Distribución del inmueble: Consta de 2 habitaciones 1 sala comedor 1 cocina 1 baño y zona de ropas</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); al momento de la visita al predio, se evidenciaron los puntos donde van a quedar ubicados los contadores de la energía y el agua.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																						
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><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>43.10</td><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>38.37</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>3.69</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>38.37</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>38.37</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	43.10	AREA	M2		AREA PRIVADA	M2	38.37	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS		AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.69				ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.37
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																				
AREA CONSTRUIDA	M2	43.10	AREA	M2																																					
AREA PRIVADA	M2	38.37	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																																					
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.69																																							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																				
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.37																																				
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración																																								
Actualidad edificadora	No se observó 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 OFERTA y se considera que la demanda es DEMANDA.																																								
Reglamentación 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: Decreto 0823 de 23 de diciembre de 2014																																								

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
73001-1-23-0579	EscrituraResolucion	21/11/2023	CURADURIA URBANA 1	Ibagué
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-322289	06/10/2025		7300100010002011 1000	CTL APARTAMENTO
Observación				

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO 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					
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	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	ASFALTADA	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientalesde orden público o de seguridad negativas, mas que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	73001-1-23-0579		Fecha escritura	21/11/2023	
Notaria escritura	CURADURIA URBANA 1		Ciudad escritura	IBAGUE	
Valor administración		Total unidades	480 AP ET 1	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 73001-1-23-0579, Fecha escritura: 21/11/2023, Notaría escritura: CURADURIA URBANA 1, Ciudad escritura: IBAGUE, Total unidades: 480 AP ET 1, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: No				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	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	2025	Edad Inmueble	0 a±os	Vida útil	100
Estado construcción	Nueva	%Avance			
Licencia const.					
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. Al momento de la vista el inmueble se encuentra en obra gris.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

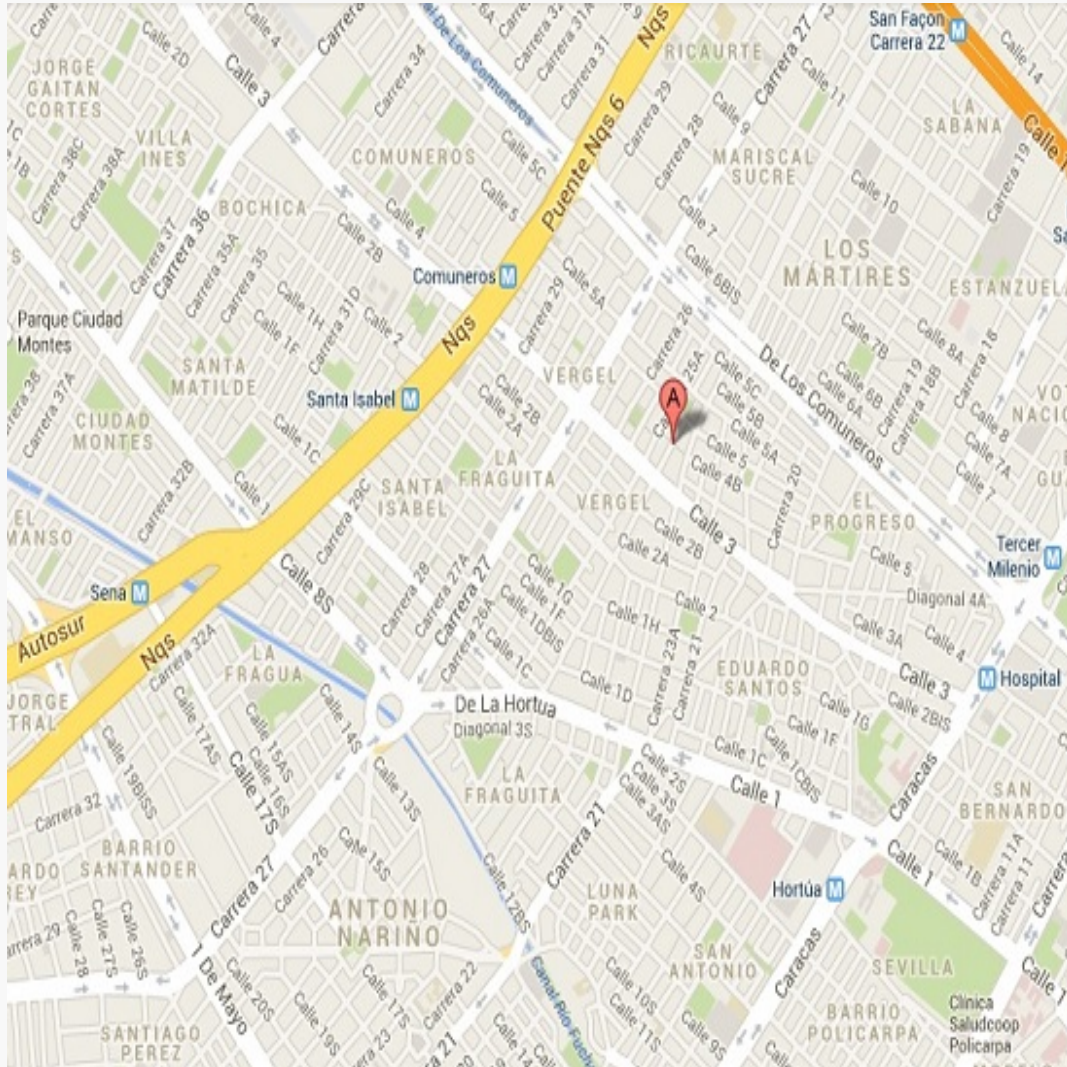
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay

Observación	Debido a que el inmueble es nuevo aún se encuentra en obra gris.
-------------	--

Dirección:

VITA ETAPA 1 APT-A03-511CALLE 110 # 13 B SUR-100 Y CALLE 117 # 13 B -SUR -99 (ACCESO PEATONAL) Y CALLE 110# 13 B SUR- 60 Y CALLE 117 # 13 B -SUR -119 (ACCESO VEHICULAR) DE LA ACTUAL
NOMENCLARTURA URBANA | HACIENDA SANTA CRUZ | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.418522894868957
GEOGRAFICAS : 4° 25' 6.6828''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.16281366348267
GEOGRAFICAS : 75° 9' 46.1298''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO SECTOR HACIENDA SANTA CRUZ	1	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000		\$		\$	\$3,416,731.82	3211234567
2	APTO SECTOR HACIENDA SANTA CRUZ	1	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000		\$		\$	\$3,466,216.22	3154587708
3	APTO SECTOR HACIENDA SANTA CRUZ	1	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$3,337,837.84	6016340000
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	43.10	38.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,416,731.82
2	0	40	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,466,216.22
3	0	40	37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,337,837.84
0 años										
									PROMEDIO	\$3,406,928.63
									DESV. STANDAR	\$64,748.20
									COEF. VARIACION	1.90%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,471,676.82	TOTAL	\$133,208,239.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,342,180.43	TOTAL	\$128,239,463.07
VALOR TOTAL	\$130,688,220.00			

Observaciones:

Enlaces:

Plano

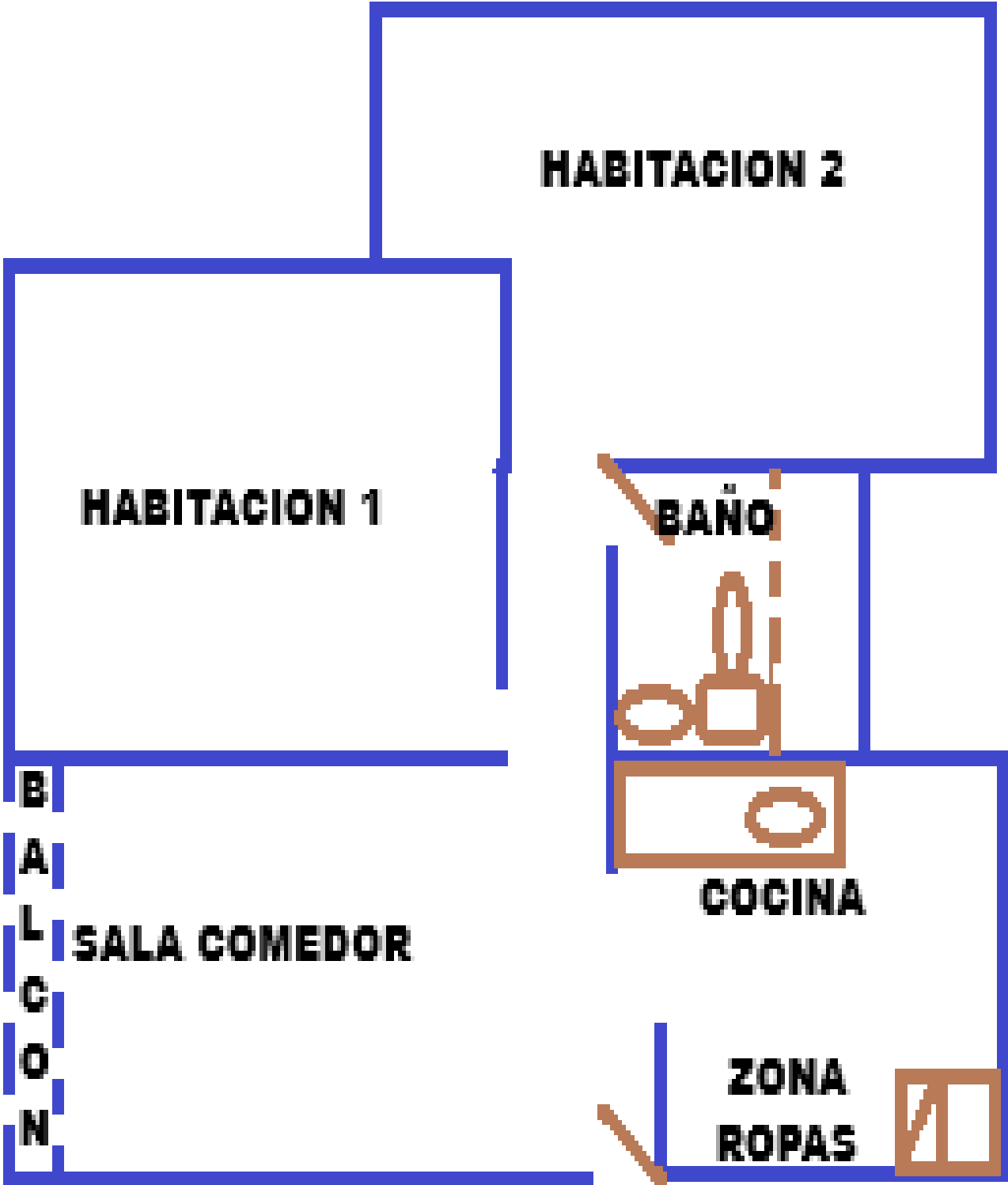


Foto Selfie



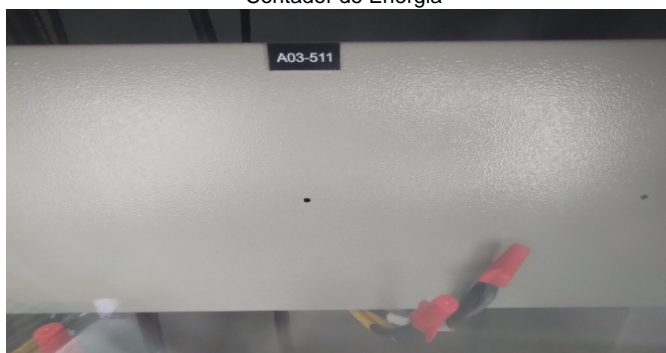
Vía frente al inmueble



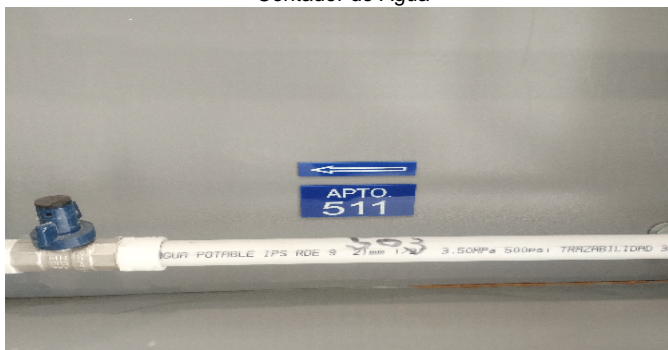
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



Acceso vehicular al conjunto



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 LRCAJA-1110235092



PIN de Validación: b6190aa3



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) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79369058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79369058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS** 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
28 Sep 2018

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
28 Sep 2018

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
28 Sep 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6190aa3

**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 autos, motos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales**Alcance**

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334

Correo Electrónico: hsantacampos@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	13 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79369058.

El(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS 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).



PIN de Validación: b6190aa3



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b6190aa3

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 diecinueve (19) días del mes de Octubre de 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510066667122332821

Nro Matrícula: 350-322289

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-134764

Impreso el 6 de Octubre de 2025 a las 10:23:18 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: 30-09-2025 RADICACIÓN: 2025-350-6-19517 CON: ESCRITURA DE: 02-09-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS ONCE (#511)ETAPA UNO (1) INTERIOR A CERO TRES (A03) cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1779, 2025/09/02, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 43 CENTIMETROS CUADRADOS: 10

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SUB ETAPA 2. AREA UTIL. LOTE 21 RESIDENCIAL VIP. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 3627, 2022/12/28, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. NORTE, LINDANDO CON LA VIA VL-3 CARRERA 13 B SUR TRAMO 2, DEL PUNTO M-237 AL PUNTO M-238, EN LÍNEA RECTA DE DOSCIENTOS VEINTICINCO METROS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS (2525.75MTS), POR EL ORIENTE, LINDANDO CON EL LOTE ¿DECLARACION PARTE RESTANTE¿ AREA REMANENTE LOTE PLAN PARCIAL SANTA CRUZ 2, DEL PUNTO M-238 AL PUNTO M-234, EN LÍNEA RECTA DE CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS (175.52MTS), PR EL SUR, LINDANDO CON LA VIA VS-3 CARRERA 14 A SUR TRAMO 2, DEL PUNTO M-234 AL PUNTO M-235, EN LÍNEA RECTA DE CIENTO CUATRO METROS CON OCHENTA Y SEIS CENTÍMETROS (104.86MTS), DEL PUNTO M-233 AL PUNTO M-236 EN LÍNEA RECTA DE CIENTO VEINTE METROS CON SESENTA Y SEIS CENTÍMETROS (120.66MTS), POR EL OCCIDENTE, LINDANDO CON LA VIA VS-4 CALLE 110 TRAMO 6, DEL PUNTO M-236 AL PUNTO M-237. INICIO Y CIERRE EL PRESENTE ALINERAMIENTO EN LÍNEA RECTA DE CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y SIETE CENTÍMETROS (179.37MTS). ÁREA 3HAS. 9311M2

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT (ACCESO PEATONAL) CALLE 110 # 13 B SUR-100 Y CALLE 117 # 13 B SUR-99 (ACCESO VEHÍCULAR) CALLE 110 # 13 B SUR-60 Y CALLE 117 # 13 B SUR-119 APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS ONCE (#511)ETAPA UNO (1) INTERIOR A CERO TRES (A03)

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 295015

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-03-2025 Radicación: 2025-350-6-4649

Doc: ESCRITURA 345 DEL 04-03-2025 NOTARIA SEGUNDA 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA EN SU CONDICION DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VITA NIT 830053700-6



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

Certificado generado con el Pin No: 2510066667122332821

Nro Matrícula: 350-322289

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-134764

Impreso el 6 de Octubre de 2025 a las 10:23:18 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: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-09-2025 Radicación: 2025-350-6-19517

Doc: ESCRITURA 1779 DEL 02-09-2025 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN NÚMERO 73001-1-25-0361 DEL 2025 POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE NO. 73001-1-23-0579 Y SE DA APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL CURADURÍA URBANA N° 1 DE IBAGUE

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., FIDUDAVIVIENDA S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VITA NIT- 830.053.700-6

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-134764

FECHA: 06-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

10 noviembre 2025

Hora

12:16 p.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Pago avaluo apartamento

Número de operación

61746060245211249521218211639249576

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•5497

VALOR

Valor transferido

\$300.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe

0087263820