



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.	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304		
Barrio	Ciudadela Simon Bolivar		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	REYES RONDON MONICA ROCIO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: HOVED YESID HERRERA GARCIA

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 **REYES RONDON MONICA ROCIO** ubicado en la CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304 Ciudadela Simon Bolivar, 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 \$177,320,000 pesos m/cte (Ciento setenta y siete millones trescientos veinte mil).

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	55	M2	\$3,224,000.00	100.00%	\$177,320,000.00
TOTALES					100%	\$177,320,000

Valor en letras
Ciento setenta y siete millones trescientos veinte mil Pesos Colombianos

Perito actuante



MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
RAANro: AVAL-28541981 C.C: 28541981
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-14 12:33:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
			Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	177,320,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	177,320,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRLEAS-1114094037	Propósito	Leasing	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	HOVED YESID HERRERA GARCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1114094037	Teléfono	3239162929
Email	hovedyesid@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	REYES RONDON MONICA ROCIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110511716	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304				
Conjunto	Florida 4				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Ciudadela Simon Bolivar	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Se accede por la Av. Pedro Tafur y se toma la calle 89</p> <p>Distribución del inmueble: el inmueble consta de sala comedor, cocina, zona de ropas, halla de habitaciones, 3 alcobas la principal con baño privado, un baño social.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3																																												
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></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>60.45</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>55</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td></td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>55</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>55</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	60.45	AREA PRIVADA	M2	55	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2		ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	60.45																																													
AREA PRIVADA	M2	55																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2																																														
AREA LIBRE COMUN	M2																																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																													
AREA	M2	0																																													
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55																																													
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																																													
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA VALORADA	M2	55																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																																													
Perspectivas de valoración																																															
Actualidad edificadora																																															
Comportamiento Oferta y 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: Acuerdo 823 del 2014																																														

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1151	EscrituraDePropiedad	08/07/2020	7	Ibagué
315	EscrituraPH	09/03/2020	5	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-267382	28/05/2020	0	7300101090000093 90901900000220	TORRE 2 APTO 304

Observación

Especificación: Hipoteca, anotación 007

Especificación: patrimonio de familia, anotación 006

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
P3-01	Común uso exclusivo			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación

Predio no cuenta con depósito.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborización	SI
Alamedas	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	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque deportivo, colegio fe y alegría, homecente, comercio a nivel local. El producto inmobiliario predominante en la zona es: vivienda multifamiliar. Las vías de acceso al inmueble son: Pedro Tafur, Calle 89				

Escritura de Propiedad Horizontal	315		Fecha escritura	09/03/2020	
Notaria escritura	5		Ciudad escritura	IBAGUE	
Valor administración	250000	Total unidades	720	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: 315, Fecha escritura: 09/03/2020, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 250000, Total unidades: 720, 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				

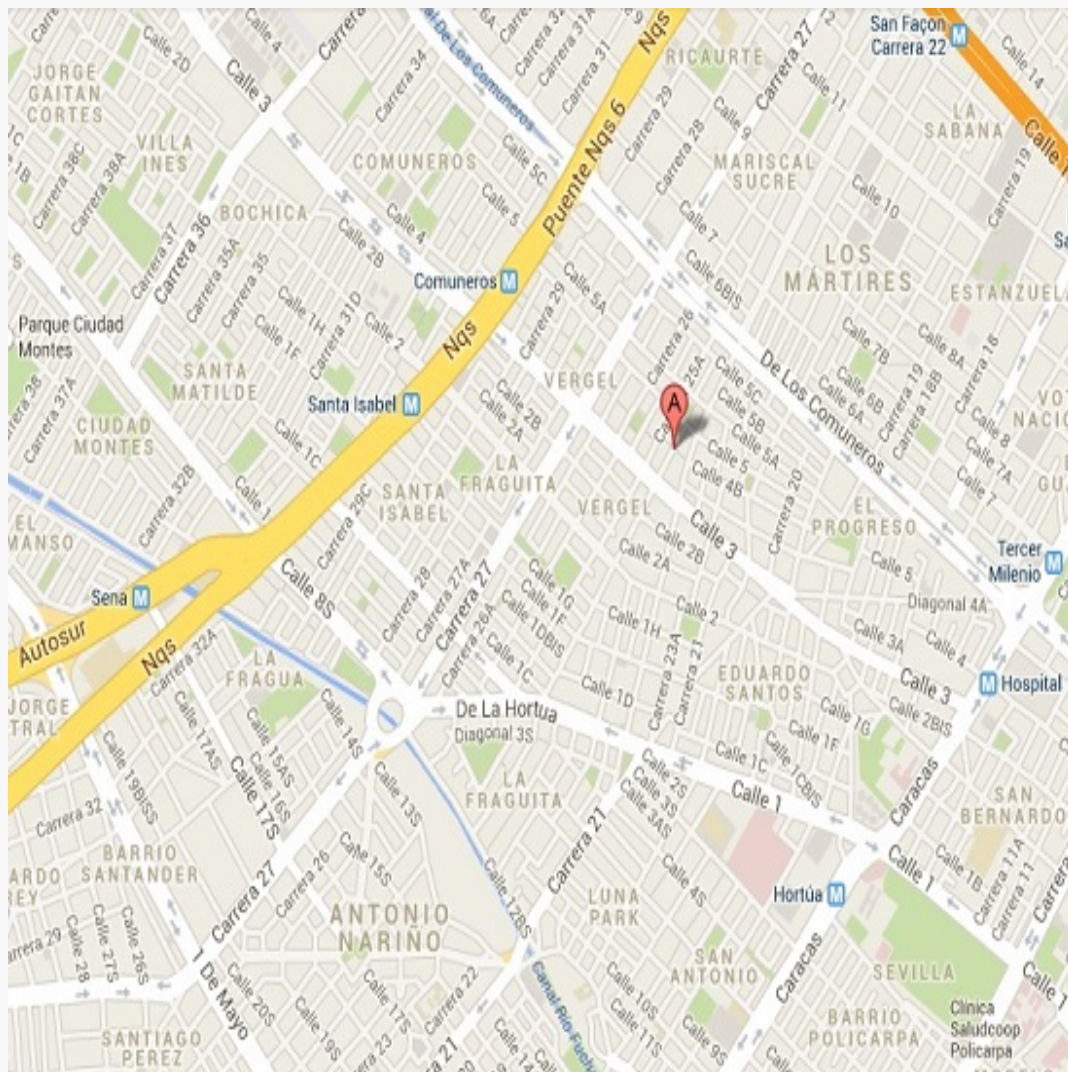
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2020	Edad Inmueble	5 a±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 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	Predio cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento, todos los acabados se unifican en materiales de construcción.							

Dirección: CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304 | Ciudadela Simon Bolivar | Ibagué | Tolima

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.433258

GEOGRAFICAS : 4° 25' 59.7288''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.180240

GEOGRAFICAS : 75° 10' 48.8634''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4	8	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	1	\$		\$	\$3,022,727.27	320 4967019
2	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4	5	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$		\$	\$3,281,818.18	3009902233
3	CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4		\$195,000,000	0.95	\$185,250,000	1	\$		\$	\$3,368,181.82	3008097671
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	60.45	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,022,727.27
2	5	60.45	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,281,818.18
3	5	60.45	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,368,181.82
	5 años									
									PROMEDIO	\$3,224,242.42
									DESV. STANDAR	\$179,780.25
									COEF. VARIACION	5.58%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,404,022.67	TOTAL	\$187,221,246.89
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,044,462.18	TOTAL	\$167,445,419.68
VALOR TOTAL	\$177,320,000.00			

Observaciones:

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. Se opta por valor de la media.

Enlaces:

[1-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-conjunto-florida-4-3-habitaciones-2-banos-1-parajes/426-M4147116?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fibague%2Fconjunto-florida-4%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-conjunto-florida-4-3-habitaciones-2-banos-1-parajes/426-M4147116?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fibague%2Fconjunto-florida-4%2F)

[2-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-tulio-baron-3-habitaciones-2-banos-1-parajes/19034-M5592249?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fibague%2Fconjunto-florida-4%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-tulio-baron-3-habitaciones-2-banos-1-parajes/19034-M5592249?src_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fibague%2Fconjunto-florida-4%2F)

[3-https://bolsainmobiliaria.com.co/apartamento-venta-florida-4-ibague/6336389](https://bolsainmobiliaria.com.co/apartamento-venta-florida-4-ibague/6336389)

Plano

APARTAMENTOS de 3 ALCOBAS

ÁREA CONSTRUIDA DE:

60.45 m²

ÁREA PRIVADA DE:

55 m²

- 3 Alcobas
- Sala
- Comedor
- Cocina
- Un baño Disponible
- 2º baño Zona de ropas
- Balcón



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



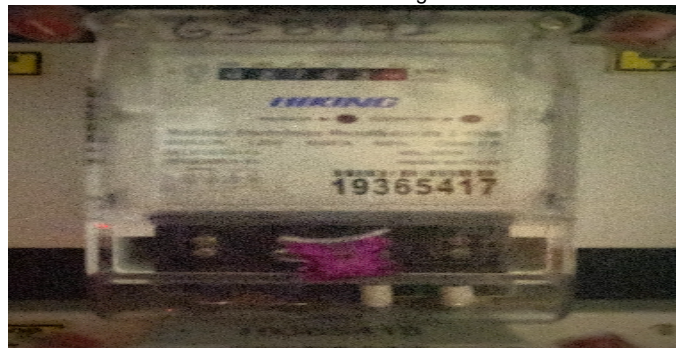
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



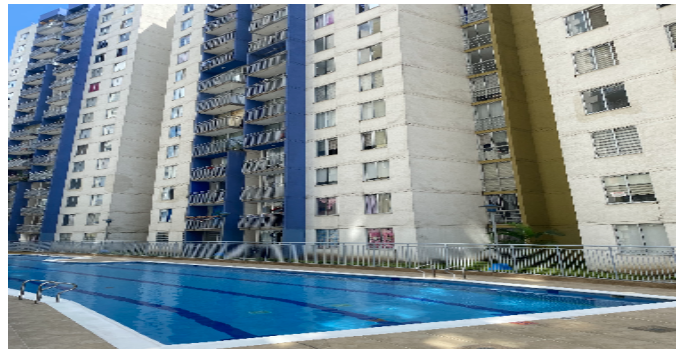
Habitación 3



Baño Social 1



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 LRLEAS-1114094037



PIN de Validación: b36d0b13



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: b36d0b13

**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 E.A. 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****b36d0b13**



PIN de Validación: b36d0b13



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 veintiocho (28) días del mes de Octubre 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: LRLEAS-1114094037 M.I.: 350-267382



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511102635124323406

Nro Matrícula: 350-267382

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-150628

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 05:36:52 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: 28-05-2020 RADICACIÓN: 2020-350-6-4282 CON: ESCRITURA DE: 09-03-2020

CODIGO CATASTRAL: 730010109000009390901900000220 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0019AOUF

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

TORRE 2 APTO 304 con area de 55 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 0315, 2020 03 09, NOTARIA QUINTA IBAGUE.
Articulo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 55 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 2255 DEL 2/10/2018 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 3/10/2018 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: SAN LUIS INGENIERIA S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .--

2. - ESCRITURA 2759 DEL 28/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/1/2013 POR COMPRAVENTA DE: LINDA JOHANNA LOPEZ BEDOYA , A: SAN LUIS INGENIERIA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .--

3. - ESCRITURA 2553 DEL 31/12/2010 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/1/2011 POR COMPRAVENTA DE: MIGUEL ANGEL LOPEZ CONDE , A: LINDA JOHANNA LOPEZ BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .--

4.- ESCRITURA 4135 DEL 24/12/2008 NOTARIA 4 DE IBAGUÉ REGISTRADA EL 29/4/2009 POR COMPRAVENTA DE : HERNANDO LOPEZ A: MIGUEL ANGEL LOPEZ CONDE REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .

5.- ESCRITURA 3000 DEL 22/10/1981 NOTARIA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 22/10/1981 POR COMPRAVENTA DE: ADOLFO BONILLA CEDIEL A: HERNANDO LOPEZ CORTES REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-3561 .

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 89 # 3 SUR - 86 CO FLORIDA 4 TORRE 2 APTO 304

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 264351



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2511102635124323406

Nro Matrícula: 350-267382

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-150628

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 05:36:52 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-05-2019 Radicación: 2019-350-6-8753

Doc: ESCRITURA 642 DEL 09-05-2019 NOTARIA QUINTA 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 BOGOTA S.A. NIT- 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT-890.903.938-8

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-03-2020 Radicación: 2020-350-6-4282

Doc: ESCRITURA 0315 DEL 09-03-2020 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME LICENCIA 73001 2 20 0080 DEL 13 02 2020 POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN PLANOS

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT- 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$470,527

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA SEGÚN ESCRITURA 642 DEL 09 5 2019 DE LA NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

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

DE: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT- 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$115,400,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2511102635124323406

Nro Matrícula: 350-267382

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-150628

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 05:36:52 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS CON USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO UNO PISO 3 DE LA TORRE DE PARQUEADEROS

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT- 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 - FIDUBOGOTA NIT 830055897-7

A: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA 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: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8904

Doc: ESCRITURA 1151 DEL 08-07-2020 NOTARIA SEPTIMA 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: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716 X

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-04-2021 Radicación: 2021-350-6-8003

Doc: ESCRITURA 1412 DEL 23-04-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DESAFECTAR UNOS BIENES COMUNES DE USO ESENCIAL Y AFECTARLOS COMO BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO, REPONRIENDO DOS PARQUEADEROS PARA VISITANTES.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FLORIDA 4 FIDUBOGOTA NIT 830055897 7

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-05-2025 Radicación: 2025-350-6-10388

Doc: ESCRITURA 2297 DEL 20-05-2025 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA 1151 DEL 08/07/2020 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUÉ

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2511102635124323406

Nro Matrícula: 350-267382

Pagina 4 TURNO: 2025-350-1-150628

Impreso el 10 de Noviembre de 2025 a las 05:36:52 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

DE: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A) PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-05-2025 Radicación: 2025-350-6-10565

Doc: ESCRITURA 2298 DEL 20-05-2025 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$80,417,273

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA,
CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1151 DEL 08/07/2020 DE LA NOTARIA SÉPTIMA DE IBAGUÉ

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

DE: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

A: REYES RONDON MONICA ROCIO

CC# 1110511716

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-150628

FECHA: 10-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

11 noviembre 2025

Hora

01:59 p.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Avalúo apto hoved Yesid Herrer

Número de operación

11269884309920311273755565011172705

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

• 8450

VALOR

Valor transferido

\$300.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe

0087263820