



QR validez del avalúo

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

|                         |   |                        |            |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| <b>Fecha del avalúo</b> |   | <b>Fecha de visita</b> | 25/11/2025 |
| <b>Dirigido a</b>       |   |                        |            |
| <b>Dirección.</b>       | KR 8 I # 147 - 6 Y CL 148 8 H 55 CO KUNDAE ETAPA 2 APTO 902 TORRE 4 |                        |            |
| <b>Barrio</b>           | SALADO  |                        |            |
| <b>Ciudad</b>           | Ibagué  |                        |            |
| <b>Departamento</b>     | Tolima  |                        |            |
| <b>Propietario</b>      | RUIZ VARON ESMILY YUSMARY   |                        |            |

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Avalúo solicitado por: CARLOS ALBERTO RUIZ VARON  
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 **RUIZ VARON ESMILY YUSMARY** ubicado en la KR 8 I # 147 - 6 Y CL 148 8 H 55 CO KUNDAE ETAPA 2 APTO 902 TORRE 4 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 \$154,320,768 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cuatro millones trescientos veinte mil setecientos sesenta y ocho).

Atentamente,

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

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

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

**VALOR COMERCIAL**

| Tipo de Área   | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|----------------|-------------|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada   | apartamento | 54   | M2     | \$2,857,792.00 | 100.00%     | \$154,320,768.00     |
| <b>TOTALES</b> |             |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$154,320,768</b> |

Valor en letras

Ciento cincuenta y cuatro millones trescientos veinte mil setecientos sesenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

DAVID ALEXANDER GONZALEZ ARBELAEZ  
RAANro: AVAL-5826325 C.C: 5826325  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-26 14:01:00

C.C:  
Visador

| VALORES/TIPO DE AREA                |         | INFORMACIÓN UVR |                                  |                |
|-------------------------------------|---------|-----------------|----------------------------------|----------------|
|                                     | Terreno | Construcción    | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                            | 0       | 0               | Valor del avalúo en UVR          | 154,320,768.00 |
| Proporcional                        | 0       | 0               | Valor asegurable                 | 154,320,768    |
| % valor<br>proporcional             |         | 100             | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| <b>Calificación<br/>garantía</b>    |         |                 |                                  |                |
| <b>Observación<br/>calificación</b> |         |                 |                                  |                |
| <b>Observación</b>                  |         |                 |                                  |                |

|   |   |                      |                                |                      |                 |
|---|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Código</b>                               | LRCAJA-93235<br>855   | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14                    | <b>Tipo avalúo</b>   | valor comercial |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Dirigido A</b>                           |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.  | <b>Documento</b>     | NIT<br>860021967-7             | <b>Email</b>         |                 |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Solicitante</b>                          | CARLOS ALBERTO RUIZ VARON   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 93235855                       | <b>Teléfono</b>      | 3214913253      |
| <b>Email</b>                                | carlosruiz960@gmail.com   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Propietario</b>                          | RUIZ VARON ESMILY YUSMARY   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 28542034                       | <b>Ocupante</b>      | Propietario     |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Dirección:</b>                           | KR 8 I # 147 - 6 Y CL 148 8 H 55 CO KUNDAE ETAPA 2 APTO 902 TORRE 4   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Conjunto</b>                             | CONJUNTO RESIDENCIAL KUNDAE   |                      |                                |                      |                 |
| <b>Ciudad</b>                               | Ibagué  | <b>Departamento</b>  | Tolima                         | <b>Estrato</b>       | 3               |
| <b>Sector</b>                               | Urbano  | <b>Barrio</b>        | SALADO                         | <b>Ubicación</b>     | Construcción    |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Apartamento   | <b>Tipo subsidio</b> | VIS vivienda de interés Social | <b>Sometido a PH</b> | Si              |
| <b>Observación</b>                          | Apartamento 902 Distribuido en sala comedor, cocina, zona de ropa, cuatro habitaciones incluida la opcional que en este momento cumple la función de comedor, dos baños uno privado para la habitación principal. cuenta con los servicios de gas Natural, Acueducto, Alcantarillado y Energía. |                      |                                |                      |                 |

|  |  |                      |                        |                          |
|--|--|----------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda   | <b>Piso inmueble</b> | 9                      |                          |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Multifamiliar  | <b>Otro</b>          |                        | <b>Método evaluación</b> |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> |                      |                        |                          |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2   | 54.04                | AREA                   | M2                       |
| AREA PRIVADA                           | M2   | 54.04                | AVALUO CATASTRAL 2025  | PESOS                    |
| AREA LIBRE PRIVADA                     | M2   |                      |                        | 41442000                 |
| AREA LIBRE COMUN                       | M2   |                      |                        |                          |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>   | <b>VALOR</b>         | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               |
| AREA PRIVADA MEDIDA                    | M2   | 54                   | AREA PRIVADA VALORADA  | M2                       |
| AREA LIBRE MEDIDA                      | M2   |                      | AREA LIBRE PRIVADA     | M2                       |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias   |                      |                        |                          |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |                      |                        |                          |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.   |                      |                        |                          |
| <b>Reglamentación urbanística:</b>     | <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: acuerdo 0823 del 2014</b></p>  |                      |                        |                          |

**ESCRITURAS**

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria         | Ciudad      |
|----------------|----------------------|------------|-----------------|-------------|
| 1407           | EscrituraDePropiedad | 08/05/2019 | cuarenta cuatro | Bogotá D.C. |

**MATRÍCULAS**

| Nro. Matrícula | Fecha      | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle     |
|----------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| 350-251369     | 12/07/2018 |             | 011003100522901  | apartamento |

**Observación****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  | 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        |                   |       |

**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       | Bueno | 0-100           | Tipo de vía       |        |              |
| Escolar           | Bueno | 0-100           |                   |        |              |
| Comercial         | Bueno | 0-100           |                   |        |              |

**IMPACTO AMBIENTAL**

|              |    |        |    |             |    |
|--------------|----|--------|----|-------------|----|
| Aire         | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido        | NO | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| Observación: |    |        |    |             |    |

|                                   |                      |                  |                  |                 |    |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|------------------|-----------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 1825                 |                  | Fecha escritura  | 17/08/2017      |    |
| Notaria escritura                 | tercera              |                  | Ciudad escritura | ibague          |    |
| Valor administración              | 157000               | Total unidades   | 398              | Terraza comunal | No |
| Ubicación                         | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 11               | 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   | Si               | Gimnasio        | No |
| Bicicletero                       | Si                   | Garaje visitante | Si               | Golfito         | No |

|                    |   |                         |    |                        |    |
|--------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| <b>Calefacción</b> | No  | <b>Planta eléctrica</b> | Si | <b>Jardín infantil</b> | No |
| <b>Piscinas</b>    | Si  | <b>Ascensores</b>       | Si | <b>#Ascensores</b>     | 9  |
| <b>#Sotanos</b>    | 0   |                         |    |                        |    |
| <b>Observación</b> | Escritura: 1825, Fecha escritura: 17/08/2017, Notaría escritura: tercera, Ciudad escritura: ibague, Administración: 157000, Total unidades: 398, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 9 |                         |    |                        |    |

|                                  |                    |                                   |   |                                |                  |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno              | <b>Estructura</b>                 | Mixto                                       | <b>Estructura reforzada</b>    | SI               |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado | <b>Tipo estructura</b>            | Porticos:Vigas_Columnas                     |                                |                  |
| <b>Daños por Sismos</b>          | SI                 | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | SI  | <b>Cubierta</b>                | Losa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | graniplast         | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros                              | <b>Irregularidad planta</b>    | No               |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No                 | <b>Tipología vivienda</b>         | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | <b>Otro tipología vivienda</b> |                  |
| <b>Año construcción</b>          | 2018               | <b>Edad Inmueble</b>              | 7 aÑos                                      | <b>Vida útil</b>               | 100              |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada              | <b>%Avance</b>                    | 100   |                                |                  |
| <b>Licencia const.</b>           |                    |                                   |   |                                |                  |
| <b>Observación</b>               |                    |                                   |   |                                |                  |

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

|                       |   |                       |    |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|----|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1  | <b>Cocina</b>          | Integral |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 0  | <b>Habitaciones</b>    | 4        |
| <b>Closet</b>         | 1 | <b>Baños privados</b> | 1  | <b>Estar</b>           | 0        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0  | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |
| <b>Baños servicio</b> | 0 | <b>Zona ropa</b>      | 1  | <b>Local</b>           | 0        |
| <b>Balcón</b>         | 0 | <b>Jardín</b>         | No | <b>Zona verde</b>      | No       |

|             |   |             |       |             |       |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina     | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 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 |  |
|-------------|--|

Dirección:

KR 8 I # 147 - 6 Y CL 148 8 H 55 CO KUNDAE ETAPA 2 APTO 902 TORRE 4 | SALADO | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.448720  
GEOGRAFICAS : 4° 26' 55.3914''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.209700  
GEOGRAFICAS : 75° 12' 34.9194''

| #                   | DIRECCION                              | # PISO   | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2       | TELEFONO                             |
|---------------------|--|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------------------------------|
| 1                   | apartamento en venta kundai            | 1        | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$                     | \$2,814,814.81 | 3204652140                           |
| 2                   | apartamento en venta terra verde       |          | \$155,000,000 | 0.95 | \$147,250,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$3,005,102.04 | 3173785275<br>inmobiliaria la quinta |
| 3                   | apartamento en venta kundai            |          | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,599,056.60 | 3173785275                           |
| 4                   | apartamento en venta conjunto porvenir | 3        | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000  | 0        | \$0                 | 0                  | \$                     | \$3,012,195.12 | 3173785275                           |
| <b>Del inmueble</b> |  | <b>9</b> |               | .    | .              | <b>0</b> |                     | <b>0</b>           |                        |                |                                      |

| # | EDAD          | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 8             | 54              | 54           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,814,814.81 |
| 2 | 6             | 53              | 49           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,005,102.04 |
| 3 | 2             | 53              | 53           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,599,056.60 |
| 4 | 9             | 41              | 41           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,012,195.12 |
|   | <b>7 a±os</b> |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |               |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$2,857,792.14 |
|   |               |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$195,219.21   |
|   |               |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 6.83%          |

|              |                  |                |              |                  |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$3,053,011.35 | <b>TOTAL</b> | \$164,862,612.92 |
| VALOR MÍNIMO | <b>POR Mt2</b>   | \$2,662,572.93 | <b>TOTAL</b> | \$143,778,938.47 |
| VALOR TOTAL  | \$154,320,768.00 |                |              |                  |

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://asilur.com/detalle-inmueble.php?id=565>2-<https://nallajquinta.com.co/inmueble/13363>3-<https://nallajquinta.com.co/inmueble/12531>

Plano

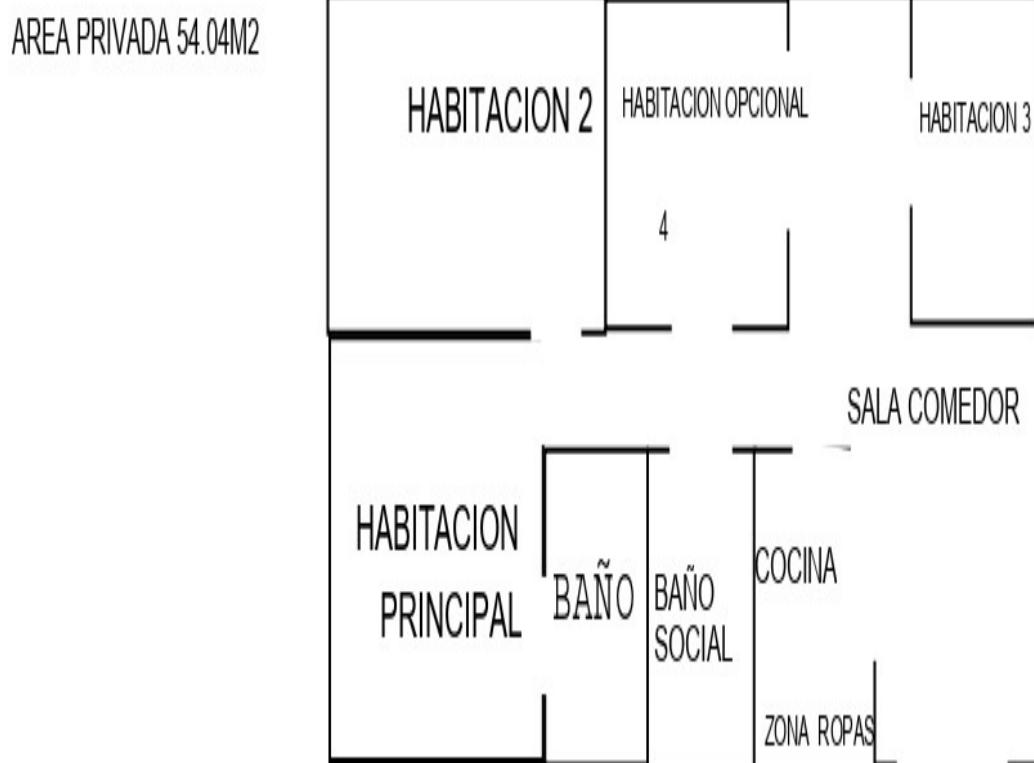


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada

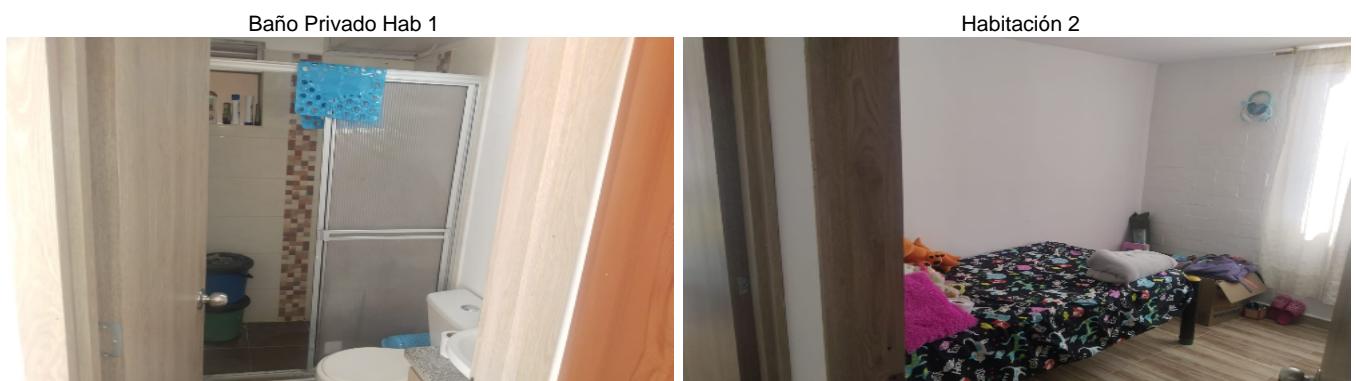
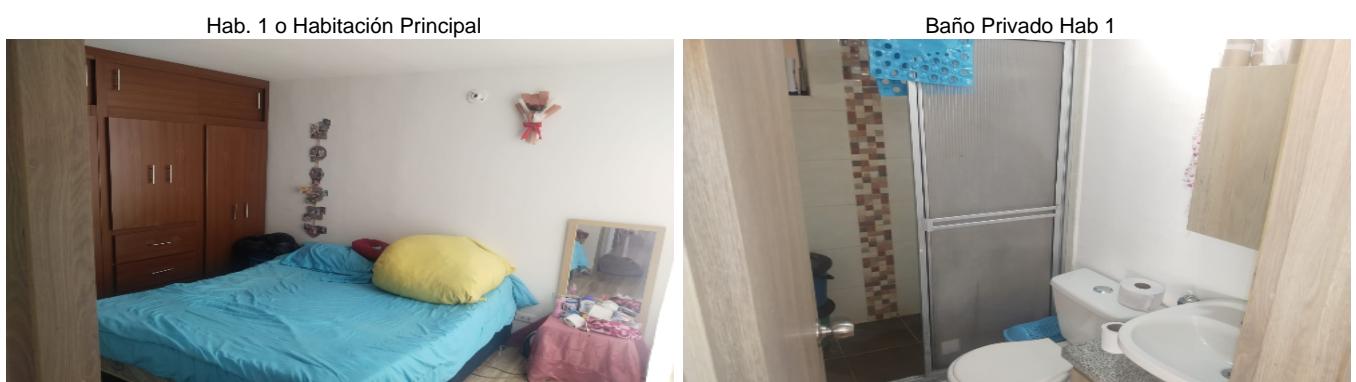


Sala Comedor

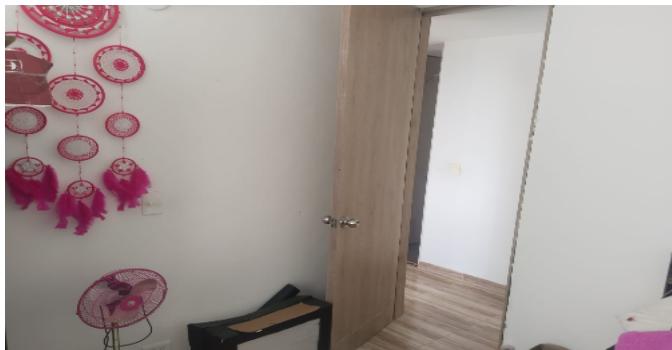


Sala Comedor





Habitación 2



Habitación 3



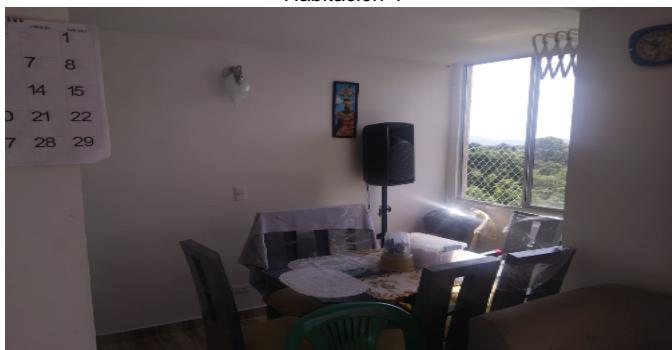
Habitación 3



Habitación 4



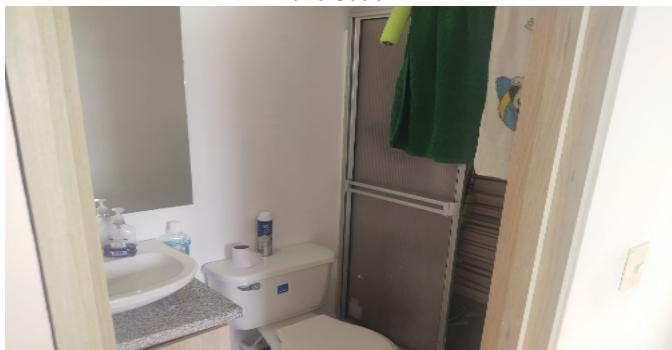
Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ





Otras Zonas Sociales-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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-93235855**



PIN de Validación: b2f00ad4



<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 evaluador 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 | Impresión

### 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

### 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: b2f00ad4



<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 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumental.

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, módem 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: b2f00ad4



<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, Orfebrería, 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: b2f00ad4



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



#### 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 Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servicios funerarios, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro que no esté 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

#### Títulos 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 KAÍZEN

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: b2f00ad4



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

b2f00ad4

*RAA AVALUO: LRCAJA-93235855 M.I.: 350-251369*

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511184364124765264**

**Nro Matrícula: 350-251369**

Página 3 TURNO: 2025-350-1-154287

Impreso el 18 de Noviembre de 2025 a las 10:56:48 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

Y 4

#### 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 Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN SIMON

FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 27-06-2019 Radicación: 2019-350-6-11805

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 08-05-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$104,930,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN SIMON

FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

A: RUIZ VARON ESMILY YUSMARY

CC# 28542034 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 27-06-2019 Radicación: 2019-350-6-11805

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 08-05-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. 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: RUIZ VARON ESMILY YUSMARY

CC# 28542034

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

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-06-2019 Radicación: 2019-350-6-11805

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 08-05-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. 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: RUIZ VARON ESMILY YUSMARY

CC# 28542034

A: BANCO DE BOGOTA S. A.

NIT# 8600029644

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-06-2019 Radicación: 2019-350-6-11805

Doc: ESCRITURA 1407 DEL 08-05-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$1,974,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 2897 DEL 04 10 2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

DE: BANCO DE BOGOTA S. A.

NIT# 8600029644

A: FIDUCIARIA BOGOTA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SAN SIMON- FIDUBOGOTA S.A - NIT





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511184364124765264**

**Nro Matrícula: 350-251369**

Página 5 TURNO: 2025-350-1-154287

Impreso el 18 de Noviembre de 2025 a las 10:56:48 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: 2025-350-1-154287

FECHA: 18-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

  
**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



## Comprobante de pago

### ⬇ Pago realizado



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para

Los Ros\*\*\*\* Con\*\* In

Llave

0087263820

Banco destino

Bancolombia

Fecha

21 de noviembre de 2025 a las 07:45 a. m.

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Referencia

M01291173

¿Desde dónde se hizo el envío?

321 491 3253