



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1105676152

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	VILMARY NUÑEZ DIAZ	FECHA VISITA	09/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1105676152	FECHA INFORME	10/12/2025
DIRECCIÓN	CO RESIDENCIAL YARI P.H. ACCESO PEATONAL CRA. 13 B SUR #103-109. ACCESO VEHICULAR CRA 13 B SUR #103-115 APARTAMENTO N 404 INTERIOR 1	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	LA SAMARIA SANTA CRUZ	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	DAVID ALEXANDER GONZALEZ ARBELAEZ		
IDENTIFICACIÓN	5826325		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	REDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FAI VETUM			
NUM. ESCRITURA	1888	#NOTARIA	71	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			17/07/2025
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	73001-1-24-0449			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL YARI			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.1905%			

M. INMOB.	N°
350-321002	APARTAMENTO N° 404 INTERIOR 1

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: está ubicado en suelo rural de expansión urbana. Aunque el certificado de tradición indica rural, al estar ya urbanizado se considera urbano el suelo de expansión, el cambio en certificado es competencia de autoridades, pero es la parte final del proceso de urbanización. **Distribución del inmueble:** El inmueble se encuentra distribuido de la siguiente manera: Sala comedor con un balcón, cocina, zona de ropas, una habitación principal con proyección para baño, una habitación opcional, baño social y la habitación auxiliar o dos.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,135,063

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,135,063

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Actualizado el 5/01/2026, se adjunta cartas aclaratorias de instalación de contadores, certificado de nomenclatura y carta de caja ante el proceso. Se recomienda sea Instalada la nomenclatura física en el conjunto.

NOMBRES Y FIRMAS


DAVID ALEXANDER GONZALEZ ARBELAEZ
 Perito Actuante
 C.C: 5826325 RAA: AVAL-5826325
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-12-09 19:42:00


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
 Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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 del año 2014

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.5	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	51.36	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.36

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CO RESIDENCIAL YARI P.H. ACCESO PEATONAL CRA. 13 B SUR #103-109. ACCESO VEHICULAR CRA 13 B SUR #103-115 APARTAMENTO N° 404 INTERIOR 1 | LA SAMARIA SANTA CRUZ | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1888, fecha: 17/07/2025, Notaría: setenta y uno y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	No hay
Escolar	mas de 500
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Bueno
Sardineles	Bueno
Vias Pavimentadas	Bueno
Transporte Público	Bueno
Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	75
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	11
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2025

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	51.35	M2	\$3,741,676.00	100.00%	\$192,135,062.60
TOTALES					100%	\$192,135,063
Valor en letras	Ciento noventa y dos millones ciento treinta y cinco mil sesenta y tres Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Proyecto ventum otros aledaños zona de gran influencia edificadora.

SALVEDADES

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas) cuenta con la instalación del contador del gas; sin embargo, falta la instalación del contador de la energía, y del agua, cabe resaltar que las acometidas ya están instaladas.

Propiedad horizontal: Escritura: 1888, Fecha escritura: 17/07/2025, Notaría escritura: setenta y uno, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 12 uno por torre.

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

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO RESIDENCIAL YARI	6	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$	0	\$	\$3,741,676.40	601 6340000
2	CONJUNTO RESIDENCIAL YARI	3	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$		\$	\$3,741,676.40	601 6340000
3	CONJUNTO RESIDENCIAL YARI	7	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$	0	\$	\$3,741,676.40	601 6340000
4	CONJUNTO RESIDENCIAL YARI	11	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$	0	\$	\$3,741,676.40	601 6340000
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	56.5	51.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,741,676.40
2	0	56.50	51.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,741,676.40
3	0	56.50	51.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,741,676.40
4	0	56.50	51.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,741,676.40
									PROMEDIO	\$3,741,676.40
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,741,676.40	TOTAL	\$192,172,499.90
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,741,676.40	TOTAL	\$192,172,499.90
VALOR TOTAL	\$192,172,479.36			

Observaciones:

Se toma el valor de la Sala de ventas, ya que es un proyecto nuevo según la información, el precio de venta se toma al máximo valor del VIS que son los 135 smlv en 2025

Enlaces:

1-<https://amarillo.com.co/proyecto/yari-santa-cruz>2-<https://amarillo.com.co/proyecto/yari-santa-cruz>3-<https://amarillo.com.co/proyecto/yari-santa-cruz>4-<https://amarillo.com.co/proyecto/yari-santa-cruz>

DIRECCIÓN:

CO RESIDENCIAL YARI P.H. ACCESO PEATONAL CRA. 13 B
 SUR #103-109. ACCESO VEHICULAR CRA 13 B SUR #103-115
 APARTAMENTO N° 404 INTERIOR 1 | LA SAMARIA SANTA
 CRUZ | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

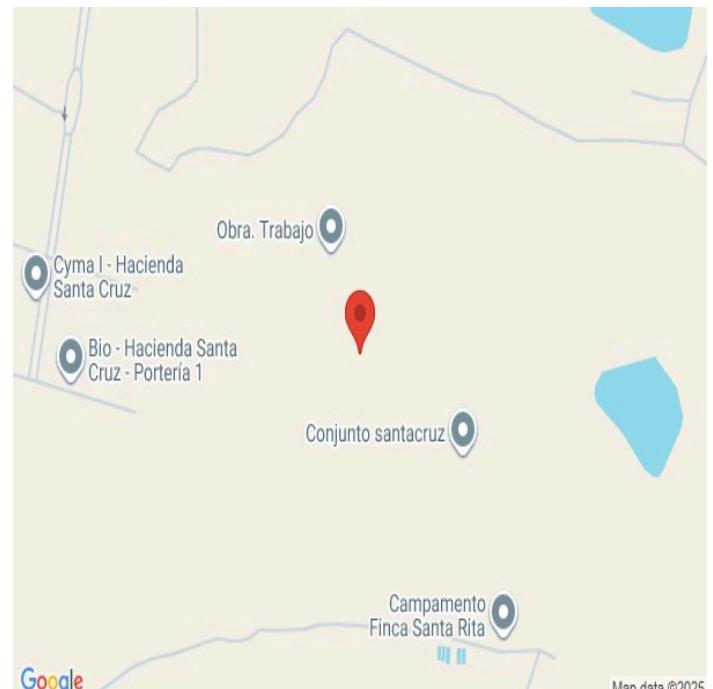
Latitud: 4.419230

Longitud: -75.164600

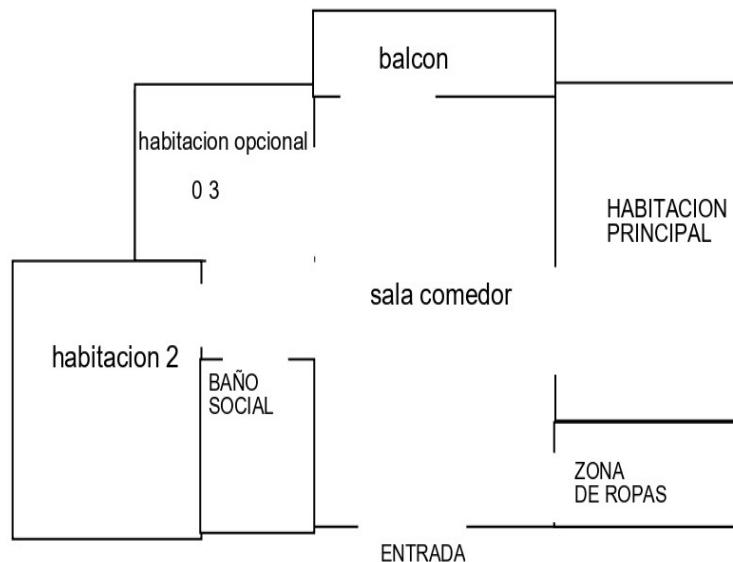
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 25' 9.2274''

Longitud: 75° 9' 52.5594''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

AREA CONSTRUIDA 56.5 M²
 AREA PRIVADA 51,36 M²



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



9/12/2025 3:45:31 p.m.
4.4209146 -75.165185

Entorno



9/12/2025 3:45:36 p.m.
4.4209146 -75.165185

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



9/12/2025 4:02:18 p.m.
4.4192275 -75.1645705

Fachada del Inmueble



9/12/2025 4:02:18 p.m.
4.4192275 -75.1645705

Nomenclatura



FOTOS: General

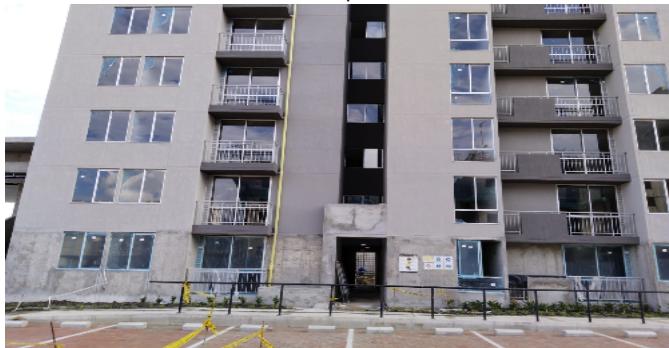
Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS: General

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 2



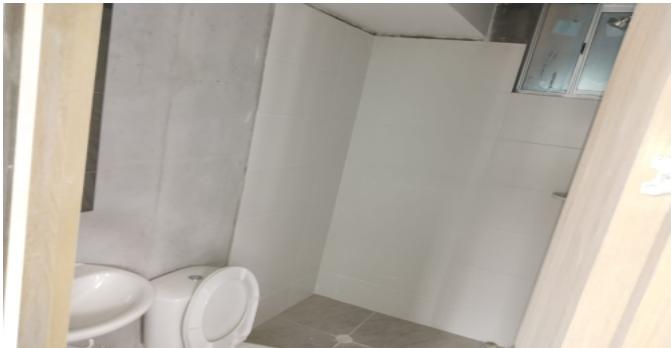
Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



A photograph showing the interior of a room made of raw concrete walls. On the left, there is a large window with a white frame. In the center, a doorway leads to another room where a person is standing. The floor is also made of concrete.



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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 él 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-1105676152



PIN de Validación: b97c0aff



Registro Abierto de Avaluadores

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



ANAL
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores
C.R.N.A. - C.R.N.A.
Poder Ejecutivo
Código de Recursos Naturales Renovables y Daños Ambientales
B. Reg. 02-08-2014
Av. 100-100, Bogotá D.C.

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 Urbanos

Alcance

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

Fecha de Inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b97c0aff



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

- RAA AVALUO: LRCAJA-1105676152 M.I.: 350-321002*
- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b97c0aff



Registro Abierto de Avalúadores

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



Asociación Nacional de
Avalúadores
Fundada en 1946
Presidente: Dr. Juan Carlos Gómez
Vicepresidente: Dr. Ricardo Gómez
Secretario General: Dr. Juan Carlos Gómez
Tesorero: Dr. Ricardo Gómez

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

- RAA AVALUO: LRCAJA-1105676152 M.I.: 350-321002*
- Arte, joyas, orfebrería, piezas, 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: b97c0aff



<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

- RAA AVALUO: LRCAJA-1105676152 M.I.: 350-321002*
- Daño emergente, daño especial, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o calificación anterior y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
22 Ago 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ESPINAL, TOLIMA

Dirección: MANZANA B CASA 13 LOS HEROES

Teléfono: 3172200536

Correo Electrónico: dagoar81@hotmail.com

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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b97c0aff



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

b97c0aff

Este certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandra Suarez
M.I.: 350-321002

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

VERIFICACIÓN DOCUMENTOS PARA RADICACIÓN DE TRÁMITES

Fecha y número de radicado de la verificación	16/12/2025 10:53:03 a. m. 118-01-2025121632267	Punto de atención	Sede Principal Bogotá
No. Turno o radicado portal transaccional	tp1	Tipo de Trámite	Modelo anticipado de solución de vivienda
No. Identificación	1105676152 Vilmary Nuñez Diaz		
Nombre afiliado	Vilmary Nuñez Diaz		
Correo electrónico	vilmary.nunez1046@correo.policia.gov.co		

Observaciones:

Cordial saludo,

Señora Afiliada

De acuerdo con su trámite de Vivienda Nueva - MASVI, me permito manifestar que frente a su inquietud del concepto de des favorabilidad del avalúo comercial, es menester tener presente que conforme a la guía de avalúos de la Entidad "Las fotos de los medidores como acueducto y energía son de carácter OBLIGATORIO sobre todo inmueble nuevo. En caso de no contar con medidores se deberá anexar una carta de compromiso de la constructora sobre la instalación de estos, dejando en claro que sin este documento el concepto será desfavorable."

Por otra parte, frente a la carencia de nomenclatura, es importante que se allegue certificado de nomenclatura donde nos permite validar que si coincide con el Certificado de Tradición y Libertad y registro fotográfico de la vaya de licencia de construcción donde acredite que por motivos de construcción está en proceso del registro de la nomenclatura en la fachada principal del conjunto.

Tener presente que estos documentos son sine qua non para el trámite y deben estar referidos en las observaciones del perito correspondiente de la empresa de avalúos, a fin de garantizar que serán instalados una vez se culmine a su totalidad con la obra.

Recomendaciones:

1. Revisar las observaciones que le permitan subsanar los documentos para su radicación
2. Documentación sujeta a nueva verificación

Funcionario de Caja Honor: ABOG. LAURA REY

Cualquier información adicional, podrá consultar nuestros canales de atención:

Portal Transaccional Caja Honor www.cajahonor.gov.co

Personalmente en los Puntos de Atención a nivel nacional o a los Puntos Móviles de Caja Honor.

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en la línea de atención (601) 7557070 en Bogotá o a la línea gratuita nacional 01 8000185570. Correo electrónico contactenos@cajahonor.gov.co

NIT: 860021967 - 7

Centro de Contacto al Ciudadano CCC en Bogotá 601 755 7070
Línea gratuita nacional 01 8000 185 570
www.cajahonor.gov.co - contactenos@cajahonor.gov.co
Carrera 54 No. 26-54 - Bogotá D.C. Colombia

BIENESTAR Y EXCELENCIA



Alcaldía Municipal
Ibagué
tel: 2892333947



**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA**

1220-

40853

Ibagué,

13 JUN 2024

Señora

Aura María Ramírez Ramírez

Aura.ramirez@amarilo.com

Calle 90 11 A-27

Bogotá D.C.

**ESTE TRAMITE ES
TOTALMENTE GRATUITO**
De conformidad al Acuerdo
001 del 7 de marzo de 2011

Asunto: CERTIFICACIÓN NOMENCLATURA DOMICILIARIA
Radicado 2024-036446 del 26 de abril de 2024

Ficha Catastral N°: 00-01-0002-0111-000

Matrícula Inmobiliaria N°: 350-304498

Barrio y/o Urbanización: Plan Parcial Santa Cruz 2 - Proyecto Yari

Dirección Catastral: Lote 18-B U G U

La presente certificación se remite al solicitante, soportada en los documentos suministrados por el interesado con base en la Ficha Catastral y Matrícula Inmobiliaria anexa.

Según Resolución N° 0044 del 20 de Noviembre de 2003 y Resolución N° 0102 del 09 de Julio de 2007 mediante las cuales se aprobó y modificó la nomenclatura vial del municipio de Ibagué, adoptadas por el Decreto 1000-0823 de 2014 "Por medio del cual se adoptó la revisión y ajuste del P.O.T. de Ibagué", al predio en mención le corresponde la siguiente Nomenclatura Domiciliaria:

Acceso Peatonal	CARRERA 13 B SUR N° 103 - 109
Acceso Vehicular	CARRERA 13 B SUR N° 103 - 115

Cordial Saludo,

Ing. OSCAR JAVIER ARANGO GÓMEZ
Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística

Elaboró: Ing. Andrés Olivares

11 Jun. 2024

CENTRO CAM Parque Calarza
Carrera 2 con Calle 17 - Piso 6 y 7
Código Postal: 730006
PBX: 6082611773 Ext: 215-217-218219
planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co



Bogotá, 11 de diciembre de 2025

Señores:

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

ASUNTO: CARTA COMPROMISO INSTALACIÓN SERVICIOS PUBLICOS YARI ET1-1-404

Cordial Saludo,

Por medio de la presente certificamos:

- INMUEBLE APT 1-404 MATR.INMOBILIARIA: 350-321002
- COMPRADORES:
VILMARY NUÑEZ DIAZ C.C 1105676152
- Valor de la venta \$ 178.000.000,00
- Valor Crédito \$ 70.311.625
- Crédito Vivienda
- Fecha de Escritura 23 de diciembre 2025.

El proyecto Yari se encuentra en trámite de instalación de los siguientes servicios públicos: Energía (ENERGÍA CELSIA COLOMBIA SA), acueducto (EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE IBAL SA), los cuales se encontraran debidamente instalados aproximadamente en la siguiente fecha: 28-febrero-2026.

El proyecto contara con la prestación de los servicios públicos provisionales garantizando así la habitualidad de las unidades de vivienda y la constructora se hará cargo de este pago hasta tanto no estén instalados los medidores.

Cordialmente,

Arq. John Jaiver Oviedo Angel
Director de Obra

Firmado por:

John Jaiver Oviedo Angel

EFDE3034F1854F0...
12/12/2025 | 9:15 AM SAPST

Calle 90 No. 11^a - 27
Tel: 5803300 - Ext. 1637
E-mail: amarilo@amarilo.com.co www.amarilo.com.co
Bogotá, D.C. - Colombia

Certificado de finalización

Identificador del sobre: BF85E215-DF6B-4E00-8976-655AFCD83F0B

Estado: Completado

Asunto: CARTA DE SERVICIOS PUBLICOS YARI 1-404

Cedula:

Sobre de origen:

Páginas del documento: 1

Firmas: 1

Autor del sobre:

Páginas del certificado: 1

Iniciales: 0

Kenberly Yurani Garcia Urrea

Firma guiada: Activado

Calle 90 # 11a-27

Sello del identificador del sobre: Activado

Bogotá, Bogota 000000

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

kenberly.garcia@amarilo.com

Dirección IP: 163.116.226.113

Seguimiento de registro

Estado: Original

Titular: Kenberly Yurani Garcia Urrea

Ubicación: DocuSign

11/12/2025 11:32:33

kenberly.garcia@amarilo.com

Eventos de firmante

Firma

John Jaiver Oviedo Angel

john.oviedo@amarilo.com

APROBADA

Nivel de seguridad: Correo electrónico,
Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado
Utilizando dirección IP: 163.116.226.113

Fecha y hora

Enviado: 11/12/2025 11:33:29

Reenviado: 11/12/2025 16:35:04

Reenviado: 11/12/2025 16:40:58

Reenviado: 12/12/2025 7:13:01

Visto: 12/12/2025 9:08:19

Firmado: 12/12/2025 9:15:19

Divulgación de firma y Registro electrónicos:

No se ofreció a través de DocuSign

Eventos de firmante en persona	Firma	Fecha y hora
Eventos de entrega al editor	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al agente	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega al intermediario	Estado	Fecha y hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Fecha y hora
Eventos de copia de carbón	Estado	Fecha y hora
Eventos del testigo	Firma	Fecha y hora
Eventos de notario	Firma	Fecha y hora
Resumen de eventos del sobre	Estado	Marcas de tiempo
Sobre enviado	Con hash/cifrado	11/12/2025 11:33:30
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	11/12/2025 16:35:03
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	11/12/2025 16:35:03
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	11/12/2025 17:17:12
Sobre actualizado	Seguridad comprobada	11/12/2025 17:17:12
Certificado entregado	Seguridad comprobada	12/12/2025 9:08:19
Firma completada	Seguridad comprobada	12/12/2025 9:15:19
Completado	Seguridad comprobada	12/12/2025 9:15:19
Eventos del pago	Estado	Marcas de tiempo



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

Certificado generado con el Pin No: 2510174034123061293

Nro Matrícula: 350-321002

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-139985

Impreso el 17 de Octubre de 2025 a las 08:52:56 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

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: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO

FAI VENTUM NIT.900531292-7

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT. 860007335-4

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-2025 Radicación: 2025-350-6-16565

Doc: ESCRITURA 1888 DEL 17-07-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN N° 73001-1-25-0213
DEL 29 DE ABRIL DE 2025 CURADOR URBANO N° 1 DE IBAGUE

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FAI VENTUM
NIT.900.531.292-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVADORES (4) - M. A. G. (1) - S. (1) - H. (1)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-139985 FECHA: 17-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAIGUE ORIP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAIGUE ORIP.

KELLY ANDREA ACOSTA GUZMAN

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

1 diciembre 2025

Hora

11:26 a.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Vimary nunez Diaz

Número de operación

62488164451346381245623182684720677

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•1807

VALOR

Valor transferido

\$300.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe

0087263820



ARCHIVO: LRCAJA-1105676152

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1105676152
	Hash documento:	9183947f13
	Fecha creación:	2025-12-10 08:38:42

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: DAVID ALEXANDER GONZALEZ ARBELAEZ Documento: 5826325 Firmado en AvalSign. Token: 538660	
<p>Puntos: Email: dagoar81@hotmail.com Celular: 3172200536 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 130.250.228.143 2025-12-09 19:42:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

