



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110502389-2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	RICARDO ALFONSO MONTOYA OVIEDO			FECHA VISITA	04/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1110502389			FECHA INFORME	09/12/2025
DIRECCIÓN	KR 6 SUR # 69 -160 CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA P.H 2 ETAPA TORRE 8 APARTAMENTO 805 GJ 23			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	Varsovia			REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Tolima			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA				
IDENTIFICACIÓN	1075278606				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PPM INVERSIONES S.A			
NUM. ESCRITURA	134 EscrituraPH	#NOTARIA	2	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima
CEDULA CATASTRAL	011302130201000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 134 02/02/2024 de la notaría 2 de ibague.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	279000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1208%			4305.56

M. INMOB.	Nº
350-307199	TORRE 8, APARTAMENTO 805
MATRICULA	NRO. GARAJE
350-307271	23

OBSERVACIONES GENERALES

En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado.

Se accede al conjunto por la carrera sexta sur por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.

En el momento de la visita se evidencio que el inmueble cuenta con servicio de agua provisional, aún falta instalar su contador de parte de la constructora. El contador de energía y gas ya se encuentran instalados.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	N/A

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 402,253,102

VALOR ASEGURABLE \$ COP 402,253,102

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores y servicios por parte del constructor. NOTA: Según folio de matrícula No. 350-307199 del 02 de diciembre de 2025, en la anotación No. 001. El predio cuenta con hipoteca, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS


 Juan Camilo Huergo Cuenca

 JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
Perito Actuante
C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-09 10:23:00


 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	216
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Las áreas privadas liquidadas en el presente informe corresponden a las consignadas en los certificados de libertad y tradición No. 350-307199 (TR 8 AP 805) de 64.80 m² y 350-307271 (GJ 23) 11.25 m², los cuales concuerdan con lo encontrado en campo.

El inmueble avaliado se encuentra sometido a propiedad horizontal mediante escritura pública No. 134 del 02 de febrero de 2024 de la notaría segunda de Ibagué.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2			AVALUO		PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2		64.80	CATASTRAL 2025			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		64.80	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2		64.80
				AREA PRIVADA GR	M2		11.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 6 SUR # 69 -160 CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA P.H 2 ETAPA TORRE 8, APARTAMENTO 805 | GJ 23 | Varsovia | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 134, fecha: 02/02/2024, Notaría: 2 y ciudad: ibague.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

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	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	18
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Mixto
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 805 TR 8	64.80	M2	\$5,821,807.00	93.79%	\$377,253,093.60
Area Privada	GARAJE 23	11.25	M2	\$2,222,223.00	6.21%	\$25,000,008.75
TOTALES					100%	\$402,253,102
Valor en letras	Cuatrocientos dos millones doscientos cincuenta y tres mil ciento dos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$402,253,102**

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 altas

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 alta y se considera que la demanda es alta.

En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad aprovechando la incorporación a área urbana de dicha zona que permite edificaciones de altura.

SALVEDADES

Jurídica: Según folio de matrícula No. 350-307199 del 02 de diciembre de 2025, en la anotación No. 001. El predio cuenta con hipoteca, se recomienda levantar.

Garaje: El garaje No. 23, se encuentra demarcado y en buen estado de conservación.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

Propiedad horizontal: Escritura: 134, Fecha escritura: 02/02/2024, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: ibague, Administración: 279000, Total unidades: 216, Ubicación: Apartamento Exterior , Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados con división, cocina integral con mueble inferior y superior, con mesón en granito, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 6 SUR # 69 - 160 TR 8 CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA		\$340,000,000	1	\$340,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,919,939.86	3017206356 SALA DE VENTAS
2	KR 6 SUR # 69 - 160 TR 8 CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA		\$340,000,000	1	\$340,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,867,014.34	3017206356 SALA DE VENTAS
3	KR 6 SUR # 69 - 160 TR 8 CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA		\$410,000,000	1	\$410,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,678,466.08	3017206356 SALA DE VENTAS
Del inmueble		8		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0		53.21	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,919,939.86
2	0		53.69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,867,014.34
3	0		67.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,678,466.08
	1									
								PROMEDIO	\$5,821,806.76	
								DESV. STANDAR	\$126,925.93	
								COEF. VARIACION	2.18%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,948,732.69	TOTAL	\$385,477,878.02
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,694,880.83	TOTAL	\$369,028,278.07
VALOR TOTAL	\$377,253,093.60			

Observaciones:

Enlaces:

DIRECCIÓN:

KR 6 SUR # 69 -160 CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA P.H 2 ETAPA TORRE 8, APARTAMENTO 805 | GJ 23 | Varsovia | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

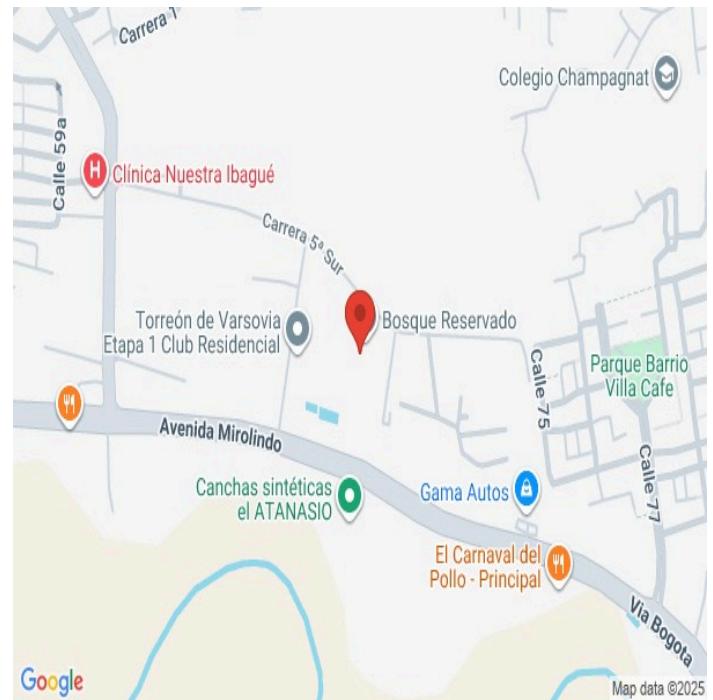
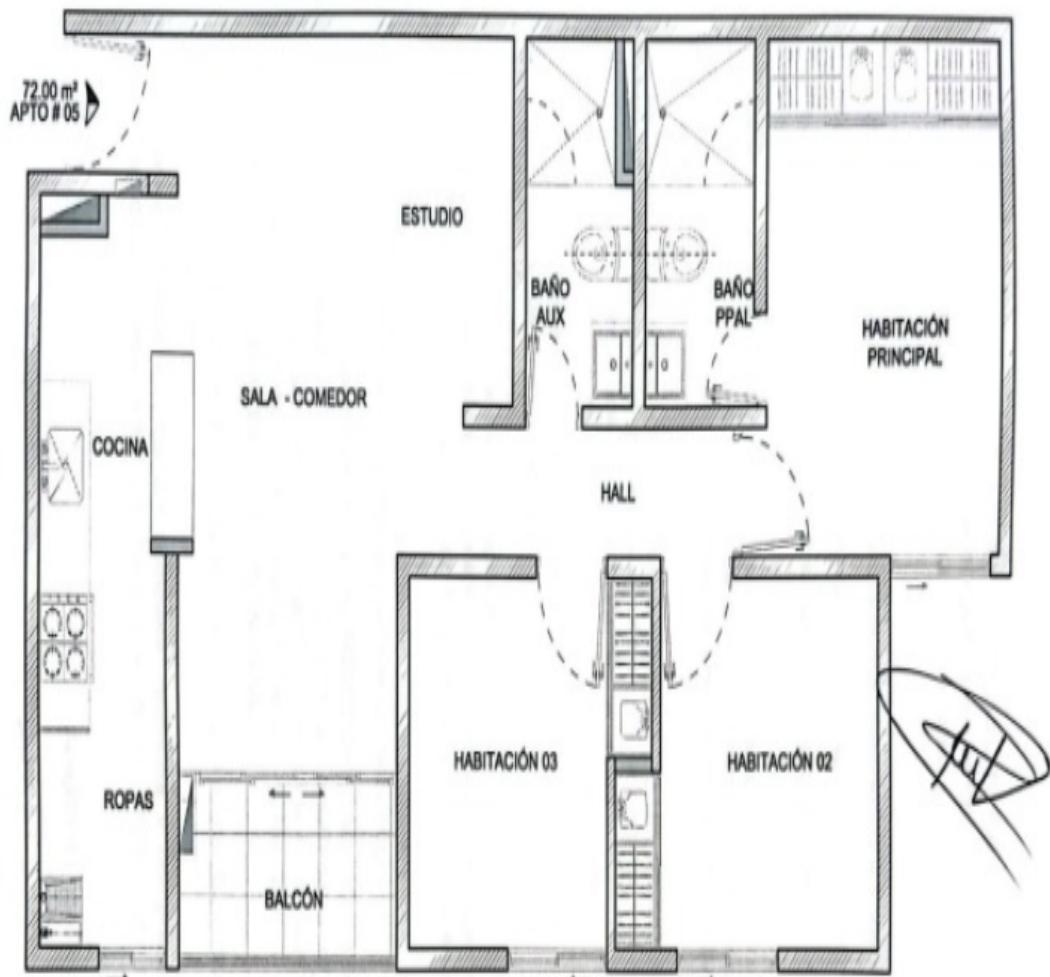
Latitud: 4.428595

Longitud: -75.194905

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 25' 42.9414''

Longitud: 75° 11' 41.658''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS: General



FOTOS: General

Habitación 3



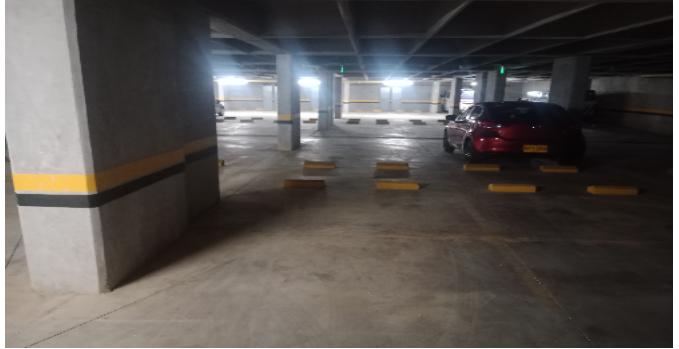
Baño Social 1



Garaje



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



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 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 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-1110502389-2



PIN de Validación: bdbbada



<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) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA 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
25 Oct 2021

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
25 Oct 2021

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
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bdbbada



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
25 Oct 2021Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021Régimen
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
25 Oct 2021Régimen
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
25 Oct 2021Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4b8d4a



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
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

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
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: **ba3b8act**



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
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

RAA Alliance

- Daño emergente, daño sustento, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o daños y perjuicios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Los datos se obtuvieron en
Ciudad: IBAGUÉ TOLIMA

DIRECCIÓN: CALLE 66 NÚM. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Cognitiva y otros programas de formación Técnico Laboral por Competencias en Avilés- Corporación Tecnológica Empresarial.

Tecnico Especial por Competencias en Avaluos- Corporacion Ingeniero Ambiental- Corporacion Universitaria del Huila

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(a) señor(a) **JUAN CAMILO HUERGO CUENCA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606.

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ba3b0ada



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ba3b0ada

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAAVALUO:LRCAJA-1110502389-2 M.I.: 350-307199

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Ibagué, 10 de Diciembre del 2025

Señores:

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA
Bogotá D.C. - Colombia.

Asunto: Carta de compromiso para la instalación de los medidores de servicio público mínimo requerido de energía, acueducto y alcantarillado.

Plinio Eduardo Navarro Navarro , mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá , identificado(a) con Cedula de Ciudadanía número 14.201.233 expedida en Ibagué, obrando en calidad de representante legal de PPM INVERSIONES S.A, legalmente constituida, domiciliada en Calle 82 18-24 Oficina 303, con NIT 900.884.998-2 obrando en calidad de VENDEDOR (A) y/o CONSTRUCTOR, manifestamos mediante el presente documento nuestro compromiso de adelantar los trámites necesarios ante las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios (ESPD) para realizar la instalación de los medidores de servicios públicos mínimos requeridos de energía, acueducto y alcantarillado, de todos los proyectos que sean comercializados por nosotros en el territorio Colombiano y que su adquisición sea financiada por el Fondo Nacional del Ahorro S.A.

De acuerdo con lo anterior, nos permitimos informar que al momento de la entrega definitiva del proyecto a la copropiedad ya se encontrarán instalados los medidores antes mencionados.

Agradecemos la atención prestada.

Cordialmente,



Plinio Eduardo Navarro Navarro
C.C. 14.201.233
PPM INVERSIONES S.A
NIT 900.884.998-2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512026497125493923

Nro Matrícula: 350-307199

Página 1 TURNO: 2025-350-1-160586

Impreso el 2 de Diciembre de 2025 a las 08:48:21 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 última página

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

FECHA APERTURA: 22-02-2024 RADICACIÓN: 2024-350-6-2359 CON: ESCRITURA DE: 02-02-2024

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 8, APARTAMENTO 805 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 134, 2024/02/02, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 64 CENTIMETROS CUADRADOS: 80

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 1217 DEL 26/4/2016 NOTARIA TREINTA Y NUEVE 39 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 29/4/2016 POR COMPROVANTIA DE: COMPAÑIA DE INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S. NIT. 860.003.057-3 , A: PPM INVERSIONES S.A. NIT. 900.884.998-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-225717 .--

2-ESCRITURA 3098 DEL 13/7/2007 NOTARIA CUARENTA Y OCHO 48 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 22/8/2007 POR FUSION DE: INVERSIONES ACEGRASAS S.A. EN LIQUIDACION , A: SOC. COMPAÑIA DE INVERSIONES Y COMERCIO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-20995 .--

3. -ESCRITURA 5386 DEL 22/8/1984 NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 10/10/1984 POR COMPROVANTIA DE: SOCIEDAD RAFAEL ESPINOSA HERMANOS Y CIA S.C.A. , A: SOCIEDAD ACEITES COMBEIMA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-20848

4.. -ESCRITURA 2298 DEL 20/8/1982 NOTARIA 10. DE BOGOTA REGISTRADA EL 4/2/1983 POR 650 04 CANCELACION HIPOTECA DE: CORPORACION FINANCIERA DE CALDAS S.A. , DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL , A: SOCIEDAD ACEITES DEL TOLIMA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-30651 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 6 SUR # 69 -160 CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA P.H 2 ETAPA TORRE 8, APARTAMENTO 805

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 253119

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-07-2018 Radicación: 2018-350-6-14020



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512026497125493923

Nro Matrícula: 350-307199

Página 3 TURNO: 2025-350-1-160586

Impreso el 2 de Diciembre de 2025 a las 08:48:21 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-160586

FECHA: 02-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512028064125493924

Nro Matrícula: 350-307271

Página 1 TURNO: 2025-350-1-160587

Impreso el 2 de Diciembre de 2025 a las 08:48:21 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

FECHA APERTURA: 22-02-2024 RADICACIÓN: 2024-350-6-2359 CON: ESCRITURA DE: 02-02-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 23 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 134, 2024/02/02, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 11 CENTIMETROS CUADRADOS: 25

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 1217 DEL 26/4/2016 NOTARIA TREINTA Y NUEVE 39 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 29/4/2016 POR COMPROVENTA DE: COMPAÑIA DE INVERSIONES Y COMERCIO S.A.S. NIT. 860.003.057-3 , A: PPM INVERSIONES S.A. NIT. 900.884.998-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-225717 .-

2-ESCRITURA 3098 DEL 13/7/2007 NOTARIA CUARENTA Y OCHO 48 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 22/8/2007 POR FUSION DE: INVERSIONES ACEGRASAS S.A. EN LIQUIDACION , A: SOC. COMPAÑIA DE INVERSIONES Y COMERCIO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-20995 .--

3. -ESCRITURA 5386 DEL 22/8/1984 NOTARIA 2. DE BOGOTA REGISTRADA EL 10/10/1984 POR COMPROVENTA DE: SOCIEDAD RAFAEL ESPINOSA HERMANOS Y CIA S.C.A. , A: SOCIEDAD ACEITES COMBEIMA LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-20848

4.. -ESCRITURA 2298 DEL 20/8/1982 NOTARIA 10. DE BOGOTA REGISTRADA EL 4/2/1983 POR 650 04 CANCELACION HIPOTECA DE: CORPORACION FINANCIERA DE CALDAS S.A. , DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL , A: SOCIEDAD ACEITES DEL TOLIMA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-30651 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 6 SUR # 69 -160 CLUB RESIDENCIAL TORREON DE VARSOVIA P.H 2 ETAPA PARQUEADERO 23

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 253119

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-07-2018 Radicación: 2018-350-6-14020



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512028064125493924

Nro Matrícula: 350-307271

Página 3 TURNO: 2025-350-1-160587

Impreso el 2 de Diciembre de 2025 a las 08:48:21 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-160587

FECHA: 02-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

**TRANSFERIR****OPERACIÓN EXITOSA**

Fecha

2 diciembre 2025

Hora

10:16 a.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Concepto

Pago avalúo

Número de operación

5483536025443099588234198032360423

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•1855

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-1110502389

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1110502389
	Hash documento:	bb9c5979c4
	Fecha creación:	2025-12-09 10:35:10

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado en AvalSign. Token: 709573	
Puntos: Email: avaluosrosalestolima@gmail.com Celular: 3182302229 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 130.250.228.173 2025-12-09 10:23:00	

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>

