



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1110561745

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CRISTIAN FELIPE MENESES ULLOA	FECHA VISITA	19/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1110561745	FECHA INFORME	22/12/2025
DIRECCIÓN	CL 136 # 19 A SUR -280 FONTANA CAMPESTRE P.H. VIS. TORRE C ETAPA 2 TORRE C APARTAMENTO 1109	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	Picalaña	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ		
IDENTIFICACIÓN	28541981		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRISTIAN FELIPE MENESES ULLOA				
NUM.	1796 EscrituraDe	NOTARIA	7	FECHA	16/05/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO	Tolima		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Fontana campestre				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	180000	VRxM2	3013.06
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I				

M. INMOB.	N°
350-303620	TORRE C APARTAMENTO 1109
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	322

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Sobre la avenida mirolindo se gira a la derecha en la calle 136 y a 200 metros se encuentra el Conjunto.
Distribución del inmueble: Predio cuenta con sala comedor, balcón, cocina, zona de ropas, baño social, 3 alcobas, la principal con baño privado.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. Predio cuenta con garaje de uso exclusivo.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 256,043,609

VALOR ASEGURABLE \$ COP 256,043,609

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. PARA SUBSANAR: debe aportar desenglobe catastral y/o carta de radicado del proceso y/o carta de compromiso del constructor en la realización del desenglobe. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 7. Especificación: Hipoteca, anotación 8.

NOMBRES Y FIRMAS

MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
Perito Actuante
C.C: 28541981 RAA: AVAL-28541981
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-21 13:58:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 823 del 2014
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	720	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66.78	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	59.74			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.74	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.74

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 136 # 19 A SUR -280 FONTANA CAMPESTRE P.H. VIS. TORRE C ETAPA 2 TORRE C APARTAMENTO 1109 | Picalaña | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5358, fecha: 19/11/2022, Notaría: 7 y ciudad: IBAGUE.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	100-200	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	100-200	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	100-200	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	100-200		
Zonas recreativas	Bueno	100-200		

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	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	concreto texturizado
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	15	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	97	Año de Construcción	2022
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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	Apto	59.74	M2	\$4,285,966.00	100.00%	\$256,043,608.84
TOTALES					100%	\$256,043,609
Valor en letras			Doscientos cincuenta y seis millones cuarenta y tres mil seiscientos nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$256,043,609

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: patrimonio de familia, anotación 7. Especificación: Hipoteca, anotación 8.

Garaje: Predio cuenta con garaje de uso exclusivo No. 322

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Centro recreacional comfenalco, Club campestre, Clínica Medicadiz, Casa de la Moneda Ibagué, Sector la Samaria y su comercio, Colegio Cisneros, Parque polideportivo. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Vivienda multifamiliar. Las vías de acceso al inmueble son: Av. Mirolindo

Propiedad horizontal: Escritura: 5358, Fecha escritura: 19/11/2022, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 180000, Total unidades: 720, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

Acabados: Todos los acabados se unifican en materiales, pisos en cerámica, cocina integral con mesón en granito, paredes en pañete y pintura, baños con sanitarios en línea tradicional.

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	Fontana campestre	8	\$268,000,000	0.95	\$254,600,000	1	\$		\$	\$4,261,801.14	3016689700
2	Frontino campestre		\$245,000,000	0.95	\$232,750,000	1	\$		\$	\$3,815,573.77	305 4175592
3	Fontana campestre		\$200,000,000	1	\$200,000,000	1	\$		\$	\$3,347,840.64	316 744 2202
Del inmueble		11		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	66.78	59.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,261,801.14
2	1	66.8	61	1.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.2	\$4,578,688.52
3	3	66.78	59.74	1.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.2	\$4,017,408.77
	3									
									PROMEDIO	\$4,285,966.14
									DESV. STANDAR	\$281,419.08
									COEF. VARIACION	6.57%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,567,385.23	TOTAL	\$272,855,593.39
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,004,547.06	TOTAL	\$239,231,641.42
VALOR TOTAL	\$256,043,608.84			

Observaciones:
Se da afectación positiva a ofertas 2-3 debido a que estas están en obra gris.

Enlaces:
1-<https://www.tolinmuebles.com/inmueble/apartamento-venta-ibague-fontana-campestre-1146>
2-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-arboleda-campestre-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/10159-M5788795?src_url=%2Ffinca-raiz%2Fventa%2Fibague%2Ffontana-campestre%2F
3-<https://inmobiliariarosalbarocha.com/inmueble/conjunto-fontana/>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 136 # 19 A SUR -280 FONTANA CAMPESTRE P.H. VIS.
TORRE C ETAPA 2 TORRE C APARTAMENTO 1109 | Picaleña
| Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

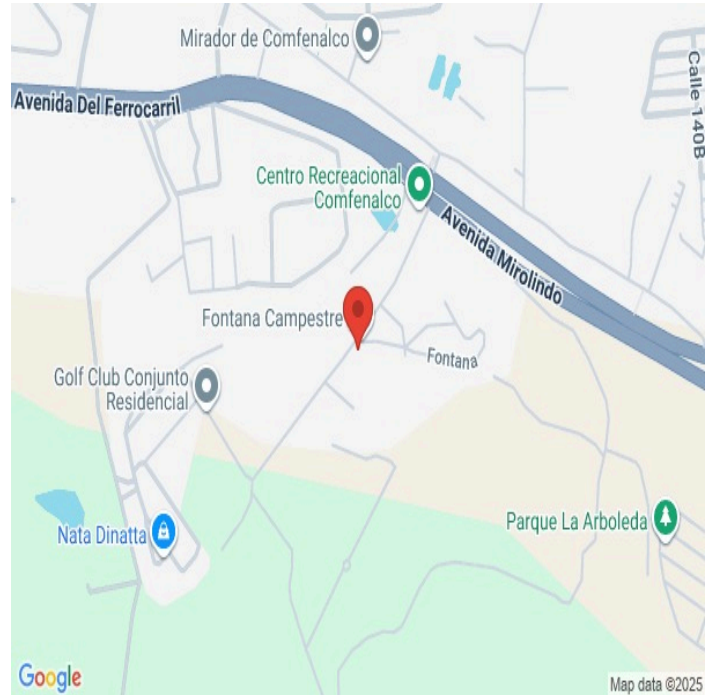
Latitud: 4.401287

Longitud:-75.155074

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 24' 4.6326''

Longitud:75° 9' 18.2658''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



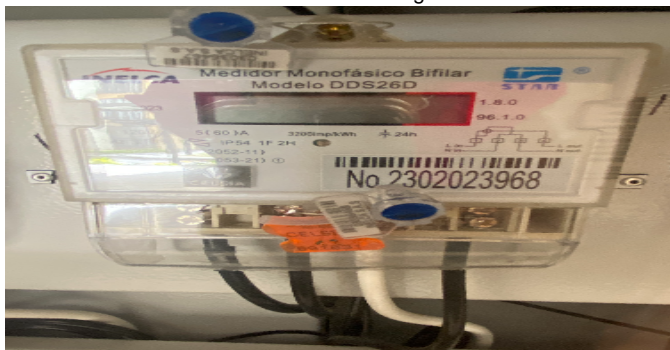
Contador de Energia



Contador de Energia



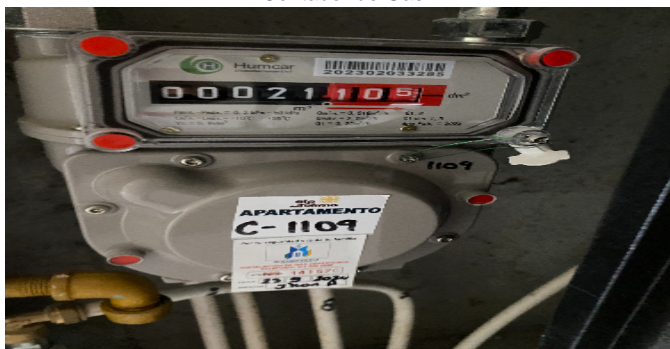
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Garaje



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

de ellas con baño. =====

A este Inmueble le corresponde el USO EXCLUSIVO sobre el PARQUEADERO COMÚN DE USO EXCLUSIVO NÚMERO TRESCIENTOS VEINTIDÓS (322), UBICADO EN EL TERCER PISO, DE LA TORRE DE PARQUEADEROS. =====

Inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria **350-303620** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y la ficha catastral Global No. **73001011100360128000** y que se entrega en obra gris de acuerdo a lo pactado. =====

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la anterior mención de cabida, linderos y especificaciones acabados de mencionar la venta se hace como cuerpo cierto e incluye(n) las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal. =====

PARAGRAFO SEGUNDO: Además del dominio individual que se transfiere por el presente instrumento, le corresponde al inmueble objeto de este contrato, un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes en proporción con el coeficiente

HÉCTOR JULIO CRUZ CASALLAS
NOTARIO

Areas o Documentos

calle ciento treinta y seis (136). =====

LINDEROS PARTICULARES: TORRE C, APARTAMENTO MIL CIENTO NUEVE (1109): Calle 136 N° 19 A Sur - 280. Tiene un área privada construida aproximada de cincuenta y nueve metros cuadrados con setenta y cuatro centímetros cuadrados (59.74 m2), más un área de propiedad común construida aproximada de siete metros cuadrados con cuatro centímetros cuadrados (7.04 m2), correspondiente a las fachadas, muros estructurales y ductos, para un total de área arquitectónica construida aproximada de sesenta y seis metros cuadrados con setenta y ocho centímetros cuadrados (66.78 m2). Se localiza en el piso once, en el nivel + 25.00, con una altura libre aproximada de dos metros treinta y ocho centímetros (2.38 m), determinado gráficamente conforme al plano PH-08 de 23, así: Por el NORTE, partiendo del punto TC-209 AL 1509-04, en línea quebrada de un metro cuarenta y ocho centímetros (1.48 m), treinta y cinco centímetros (0.35 m), ochenta y cuatro centímetros (0.84 m), cuarenta centímetros (0.40 m), dos metros cuarenta y dos centímetros (2.42 m), treinta y cinco centímetros (0.35 m).

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 --- **Eta**

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 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.

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 avaluador 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 LRHIPO-1110561745



PIN de Validación: ac120a67



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2854 1981, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-2854 1981.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra **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
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac120a67

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CARRERA 4 NO. 7-44 APTO 401 B. LA POLA

Teléfono: 3002090342

Correo Electrónico: carolinatinsa@gmail.com

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

Arquitecta - Universidad de ibague.

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar en Avalúos - Cencosistemas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	03 Jun 2020

Que revisados los antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV), no se reportó ninguna disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con C.C. 9001745 M.I.: 350-303620.

El(La) Señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

**PIN DE VALIDACIÓN**

ac120a67

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 3



PIN de Validación: ac120a67



RAA AVALUO: LRHIPO-1110561745 M.I.: 350-303620



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512011215125424979

Nro Matrícula: 350-303620

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-159847

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 12:01:14 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: 01-11-2023 RADICACIÓN: 2023-350-6-20815 CON: ESCRITURA DE: 24-10-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

TORRE C APARTAMENTO 1109 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4313, 2023/10/24, NOTARIA SEPTIMA IBAGUE. Artículo 8
Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 59 CENTIMETROS CUADRADOS: 74

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 1496 DEL 18/9/2021 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 22/9/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S. A. S. , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FONTANA CAMPESTRE VIS NIT. 830.053.700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-133585 .-- 2. - ESCRITURA 3382 DEL 27/12/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/1/2014 POR COMPRAVENTA DE: URBINCO LTDA HOY URBINCO SAS , A: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-133585 .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 136 # 19 A SUR -280 FONTANA CAMPESTRE P.H. VIS. TORRE C ETAPA 2 TORRE C APARTAMENTO 1109

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 290711

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-09-2021 Radicación: 2021-350-6-20456

Doc: ESCRITURA 1496 DEL 18-09-2021 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
FONTANA CAMPESTRE VIS NIT. 830.053.700 6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**NIT# 8600343137****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-11-2022 Radicación: 2022-350-6-25706



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

Certificado generado con el Pin No: 2512011215125424979

Nro Matrícula: 350-303620

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-159847

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 12:01:14 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

Doc: ESCRITURA 5358 DEL 19-11-2022 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

FONTANA CAMPESTRE VIS NIT. 830053700 6

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-10-2023 Radicación: 2023-350-6-20815

Doc: ESCRITURA 4313 DEL 24-10-2023 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE DESAFECTAR PARQUEADEROS DE USO EXCLUSIVO Y AFECTARLOS COMO AREA PRIVADA (80) UBICADOS SOTANO (-3) - Y ADICIONAR LA TORRE C - RESOLUCIÓN #73001-1-23-0516 DEL 18/10/2023 CURADURÍA URBANA 1 DE IBAGUE

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

FONTANA CAMPESTRE VIS NIT. 830053700 6

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-10-2023 Radicación: 2023-350-6-20815

Doc: ESCRITURA 4313 DEL 24-10-2023 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

FONTANA CAMPESTRE VIS NIT. 830053700 6

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-350-6-10030

Doc: ESCRITURA 1796 DEL 16-05-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$2,777,777

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERA PARCIALMENTE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1496 DEL 18/09/2021 DE LA NOTARIA 5TA DE IBAGUÉ

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

FONTANA CAMPESTRE VIS NIT. 830.053.700 6

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-350-6-10030

Doc: ESCRITURA 1796 DEL 16-05-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$166,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) PARQUEADERO COMUN DE USO EXCLUSIVO # 322 UBICADO EN EL TERCER PISO, DE LA TORRE DE PARQUEADEROS



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

Certificado generado con el Pin No: 2512011215125424979

Nro Matrícula: 350-303620

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-159847

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 12:01:14 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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
FONTANA CAMPESTRE VIS NIT. 830.053.700 6

A: MENESES ULLOA CRISTIAN FELIPE

CC# 1110561745 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-350-6-10030

Doc: ESCRITURA 1796 DEL 16-05-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MENESES ULLOA CRISTIAN FELIPE

CC# 1110561745

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-350-6-10030

Doc: ESCRITURA 1796 DEL 16-05-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MENESES ULLOA CRISTIAN FELIPE

CC# 1110561745

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-06-2024 Radicación: 2024-350-6-12309

Doc: ESCRITURA 2374 DEL 19-01-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INCORPORAR LA SEGUNDA ETAPA, CONFORMADA POR 180 NUEVOS APARTAMENTOS QUE CONTITUYEN LA TORRE D, DE LA ETAPA TRES, Y ADICIONAR LAS NUEVAS ZONAS COMUNES MODICIFA Y ADICIONA PARCIALMENTE ALGUNOS ARTICULOS DEL REGLAMENTO DE P.H. INICIAL.

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO
FONTANA CAMPESTRE VIS NIT. 830053700 6**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2512011215125424979

Nro Matrícula: 350-303620

Pagina 4 TURNO: 2025-350-1-159847

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 12:01:14 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-159847

FECHA: 01-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

← Comprobante de pago

⬇ Pago realizado



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

Para
Los Ros** Con** In**

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
17 de diciembre de 2025 a las 11:04 a. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M05718707


¿Desde dónde se hizo el envío?
317 663 9916



ARCHIVO: LRHIPO-1110561745
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1110561745
	Hash documento:	f2a4a77012
	Fecha creación:	2025-12-22 10:21:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ Documento: 28541981 Firmado en AvalSign. Token: 938808	
Puntos: Email: avaluoscarolina@gmail.com Celular: 3002090342 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.67.196.215 2025-12-21 13:58:00	



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>

