



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1110561745

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	CRISTIAN FELIPE MENESSES 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	Picaleña			REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Tolima			TIPO DE INMUEBLE	Arrendatario
PROPOSITO	Hipotecario			USO ACTUAL	Apartamento
TIPO AVALUO	valor comercial				Vivienda
VALUADOR	MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ				
IDENTIFICACIÓN	28541981				

## ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	Nº
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 ropa, 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.

## 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	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	Si	Gimnasio	No	Bomba Eyec	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
Zona Verde	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.	
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

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

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66.78	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	59.74	CATASTRAL 2025		

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 | Picaleña | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 5358, fecha: 19/11/2022, Notaría: 7 y ciudad: IBAGUE.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	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	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	15
Nº de sótanos	0
Vida útil	100
Vida remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2022

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$256,043,609</b>
Valor en letras	Doscientos cincuenta y seis millones cuarenta y tres mil seiscientos nueve Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$256,043,609</b>	

**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.

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 ropa: 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 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	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
<b>Del inmueble</b>		<b>11</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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	<b>POR Mt2</b>	\$4,567,385.23	<b>TOTAL</b>	\$272,855,593.39
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,004,547.06	<b>TOTAL</b>	\$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-M5798795?src\\_url=%2Finca-raiz%2Fventa%2Fibague%2Fontana-campestre%2F](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-arboleda-campestre-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/10159-M5798795?src_url=%2Finca-raiz%2Fventa%2Fibague%2Fontana-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 | Picalé  
 Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

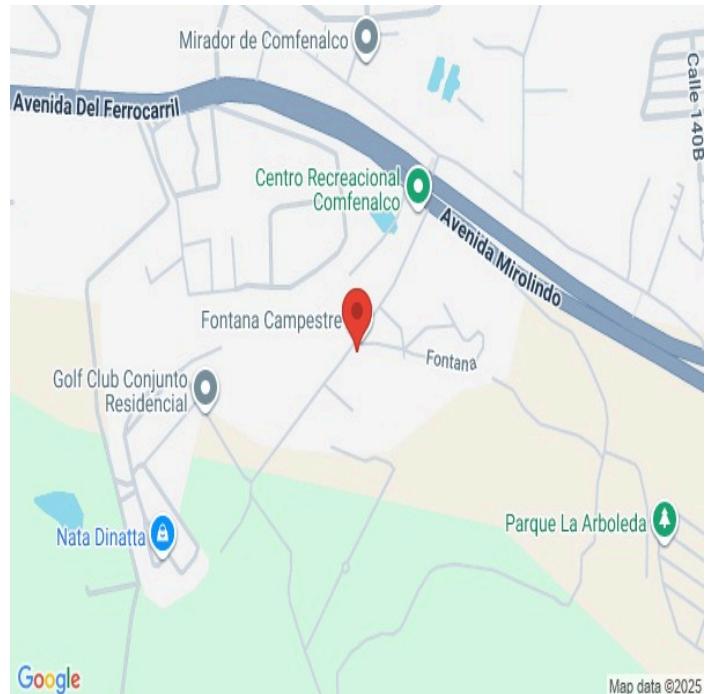
**Latitud:** 4.401287

**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 Energía



Contador de Energía



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



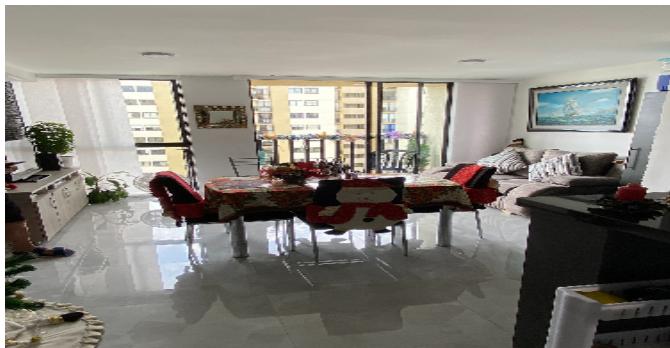
Puerta de entrada



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 propiedad 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 m<sup>2</sup>), más un área de propiedad común construida aproximada de siete metros cuadrados con cuatro centímetros cuadrados (7.04 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>). 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 --- **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 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 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 LRHIPO-1110561745



PN de Validación: ac120367



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



AUTOPREGULADORES EN LINDO PES

Autorreguladora de Evaluadores 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 evaluador 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 edotg Acríval, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

## 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

#### 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**



PIN de Validación: ac120a67

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

**Titulos 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 reporta sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 28541981.

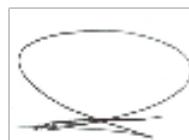
El(La) Señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ARAV (ANTES ANAV).

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



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**

Página 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**

Página 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

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

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL

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

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

← Comprobante de pago

⌚ Pago realizado



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

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

Llave  
**0087263820**

Banco destino  
**Bancolombia**

Fecha  
**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**

VIGILADO  
Sistema de Control



ARCHIVO: LRHIPO-1110561745

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

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

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

