



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRHIPO-1110533441

Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 86 #2-100 CO AGUAS VERDES APTO 602 6 PISO TORRE 1		
Barrio	JARDIN		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	CESAR AUGUSTO GIL PAREDES		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARIA FERNANDA LUNA CARDONA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CESAR AUGUSTO GIL PAREDES** ubicado en la CALLE 86 #2-100 CO AGUAS VERDES APTO 602 6 PISO TORRE 1 JARDIN, de la ciudad de Ibagué.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$177,287,514.20 pesos m/cte (Ciento setenta y siete millones doscientos ochenta y siete mil quinientos catorce).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

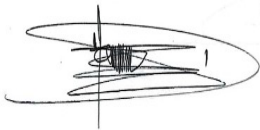
LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 602 SEXTO PISO TORRE 1	62	M2	\$2,375,605.00	83.08%	\$147,287,510.00
Area Privada	Pq 50	10.35	M2	\$2,125,604.00	12.41%	\$22,000,001.40
Area Privada	Deposito 8D	4.59	M2	\$1,742,920.00	4.51%	\$8,000,002.80
TOTALES					100%	\$177,287,514

Valor en letras
Ciento setenta y siete millones doscientos ochenta y siete mil quinientos catorce Pesos Colombianos

Perito actuante



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
RAA Nro:
C.C: 79369058

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,859,476	Valor del avalúo en UVR	492,824.80
Proporcional	0	177,287,514	Valor asegurable	177,287,514
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario			
Observación	<p>General: El conjunto residencial donde se encuentra el predio objeto de este avalúo se localiza en la calle 86 N. 2-100 y tiene acceso por la calle 86. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Entorno: Sector con incidencia comercial, se observan a pocos metros supermercados de cadena como Éxito y Homecenter, canchas sintéticas de microfútbol y comercio de alto y bajo impacto.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 1641, Fecha escritura: 14/11/2015, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 240000, Total unidades: 1 UND / PH: 96 UNDS, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1,</p>			

Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observan grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

Acabados: Se observan pisos en excelente estado, paredes pañetadas y pintadas, cocina integral con paredes enchapadas, baños con paredes y pisos en cerámica, zona de ropas con alberca prefabricada y paredes enchapadas, puertas de habitaciones, baños y entrada en madera, las tres habitaciones cuentan con closets.

GENERAL					
Código	LRHIPO-1110533441	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MARIA FERNANDA LUNA CARDONA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1110533441	Teléfono	3134591941
Email	maria.luna1682@correo.policia.gov.co,mafeluna21@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CESAR AUGUSTO GIL PAREDES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	93373998	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 86 #2-100 CO AGUAS VERDES APTO 602 6 PISO TORRE 1				
Conjunto	AGUAS VERDES				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	JARDIN	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	El conjunto residencial donde se encuentra el predio objeto de este avalúo se localiza en la calle 86 N. 2-100 y tiene acceso por la calle 86. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	6																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>68.01</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>62.11</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	68.01	AREA PRIVADA	M2	62.11	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	-	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	68.01																					
AREA PRIVADA	M2	62.11																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	-																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>62.11</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.11	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>62.11</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.11						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.11																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.11																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1641 DEL 14-11-2015 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2078	EscrituraDePropiedad	22/09/2021	SEXTA	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-223821	13/03/2024	1.437%	7300101090189053 1905	APARTAMENTO 602 SEXTO PISO TORRE 1

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
50	Privado	350-223686	10.35	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
8 D Sotano	Privado	350-223796	4.59

Observación	
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Asfaltada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Sector con incidencia comercial, se observan a pocos metros supermercados de cadena como Éxito y Homecenter, canchas sintéticas de microfútbol y comercio de alto y bajo impacto.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1641		Fecha escritura	14/11/2015	
Notaria escritura	QUINTA		Ciudad escritura	IBAGUE	
Valor administración	240000	Total unidades	1 UND / PH: 96 UNDS	Terraza comunal	No

Ubicación		# Pisos edificio	12	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 1641, Fecha escritura: 14/11/2015, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 240000, Total unidades: 1 UND / PH: 96 UNDS, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	SIN INFORMACIÓN				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observan grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

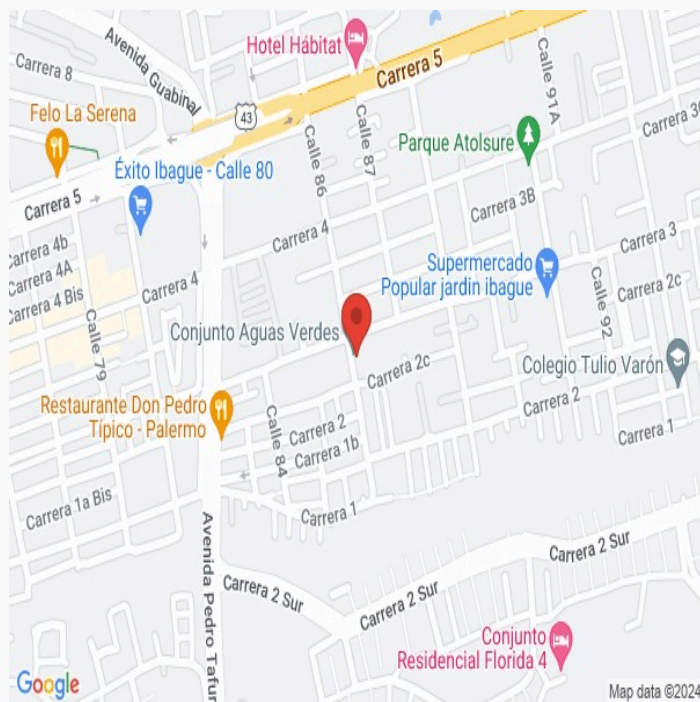
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Normal	Lujoso.
Estado	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se observan pisos en excelente estado, paredes pañetadas y pintadas, cocina integral con paredes enchapadas, baños con paredes y pisos en cerámica, zona de ropas con alberca prefabricada y paredes enchapadas, puertas de habitaciones, baños y entrada en madera, las tres habitaciones cuentan con closets.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 86 #2-100 CO AGUAS VERDES APTO 602 6 PISO TORRE 1 | JARDIN | Ibagué | Tolima

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.437128

GEOGRAFICAS : 4° 26' 13.6608''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.184044

GEOGRAFICAS : 75° 11' 2.5584''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APTO AGUAS VERDES	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$22,000,000	1	\$8,000,000	\$2,274,193.55	3103260130
2	APTO AGUAS VERDES	3	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	1	\$22,000,000	1	\$8,000,000	\$2,427,419.35	3152622979
3	APTO AGUAS VERDES	5	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$22,000,000	1	\$8,000,000	\$2,350,806.45	3204095393
4	ZONA Torre Maranta	14	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	1	\$22,000,000		\$	\$2,450,000.00	3002106313
Del inmueble		6		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	68	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,274,193.55
2	7	68	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,427,419.35
3	7	68	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,350,806.45
4		55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,450,000.00
	9 años									
									PROMEDIO	\$2,375,604.84
									DESV. STANDAR	\$79,830.22
									COEF. VARIACION	3.36%

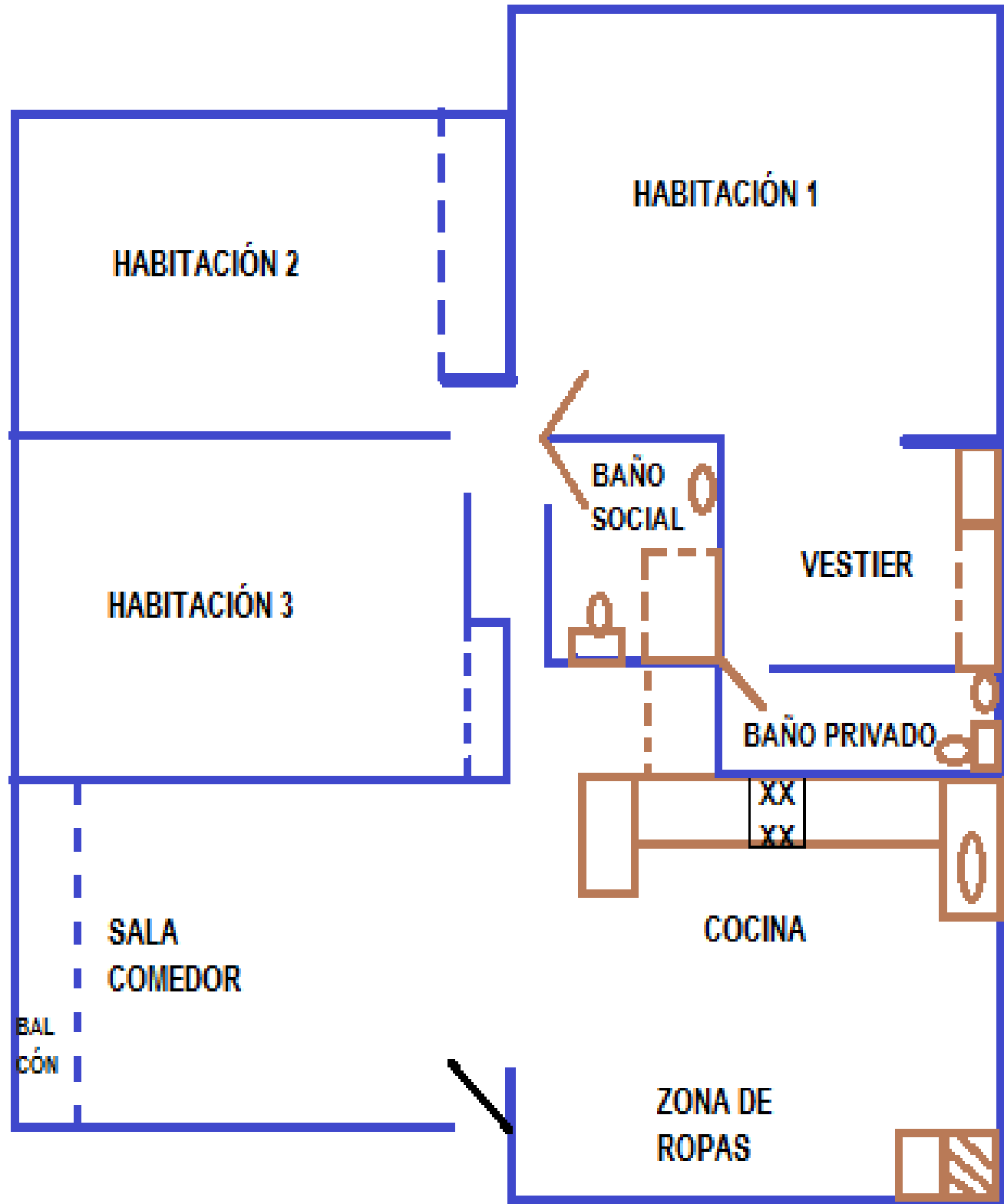
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,455,435.06	TOTAL	\$152,236,973.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,295,774.62	TOTAL	\$142,338,026.14
VALOR TOTAL	\$147,287,510.00			

Observaciones:
Las ofertas se tomaron del mismo conjunto, los valores de venta de estos inmuebles, incluyen el parqueadero y deposito.

Enlaces:
[4-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/jardin/bague/77761037_d=1153nnp_up*MQ_&qclid=CiwKCAIww_ivBhApEiwAuG6cdK34GMkLzZKAgorKsFsm5PrZGU4F1w0CwzUelVmCGIOAbYOmreSEMhoCE2EQAvD_BwE](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/jardin/bague/77761037_d=1153nnp_up*MQ_&qclid=CiwKCAIww_ivBhApEiwAuG6cdK34GMkLzZKAgorKsFsm5PrZGU4F1w0CwzUelVmCGIOAbYOmreSEMhoCE2EQAvD_BwE)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



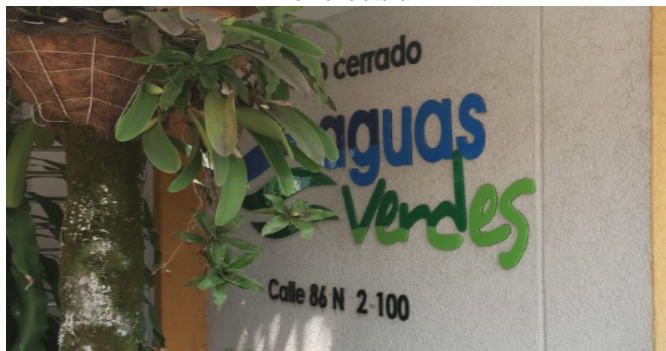
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Deposito



Deposito



FOTOS General

Garaje



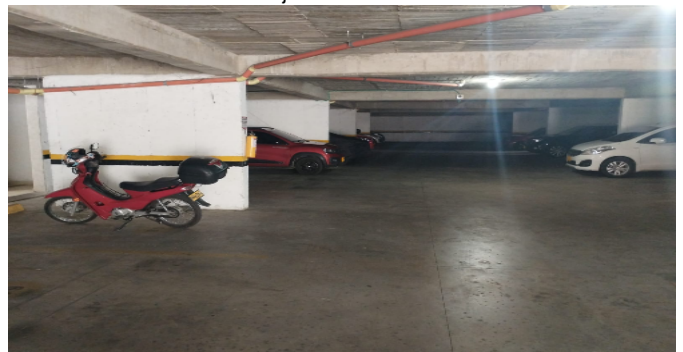
Zonas Verdes



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Piscinas-CJ



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 --- **Etapas:** 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 SALVEDADE 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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-1110533441



PIN de Validación: c1880686



https://www.raa.org.co



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 800870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25403 del 18 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76369059, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-76369059.

RAA por la expedición de esta certificado al registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra Activo y se encuentra en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28-Sep-2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28-Sep-2018

Régimen
Régimen Asociativo

Categoría 3 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluya centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluya todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
28-Sep-2018

Régimen
Régimen Asociativo

Página 1 de 3



PIN de Validación: c1880688


<https://www.raa.org.co>
**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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camionetas y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

RAA AVALUO: LRHIPO-1110533441 M.I.: 350-223821

 Fecha de Inscripción:
28-Sep-2019

Régimen:

Categoría 10: Samovianos y Animales**Alcance**

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

 Fecha de Inscripción:
28-Sep-2019

 Régimen:
Régimen Residencial
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 8 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157852334

Correo Electrónico: hsanjacampes@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	19 Julio 2019



PIN de Validación: c1680b66

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 78368053.

El(los) señor(los) **HERNEY SANTANILLA CAMPOS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 fijo con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

RAA AVALUO: LRHIPO-1110533441 M.I.: 350-223821



PIN: c1680b66

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reporta en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los veinticinco (25) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: Antonio Hariberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240313390590962898

Nro Matrícula: 350-223821

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-35692

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 10:56:38 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: 24-11-2015 RADICACIÓN: 2015-350-6-21939 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 730010109000001890905900000531 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0019OAPE

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

APARTAMENTO 602 SEXTO PISO TORRE 1 con area de 62.11 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1641, 2015 11 14, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01-. -ESCRITURA 2449 DEL 28/11/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 13/12/2012 POR COMPRAVENTA DE: PIO LEON TORRES BEDOYA , DE: MARÍA YICETH TORRES BEDOYA , DE: ROSALBA TORRES BEDOYA , DE: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , DE: MARISOL TORRES BEDOYA , DE: ESTELLA TORRES BEDOYA , DE: ANGELICA MARIA TORRES BEDOYA , DE: OLGA LUCIA TORRES BEDOYA , DE: ANGELA INES TORRES BEDOYA , DE: JHON PEDRO TORRES BEDOYA , A: AMBEIMA COSNTRUCCIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

2. -ESCRITURA 1543 DEL 4/8/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/8/2012 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: MARIA ANGELICA BEDOYA DE TORRES , DE: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , A: ESTELLA TORRES BEDOYA , A: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , A: ANGELA INES TORRES BEDOYA , A: OLGA LUCIA TORRES BEDOYA , A: MARISOL TORRES BEDOYA , A: ROSALBA TORRES BEDOYA , A: JHON PEDRO TORRES BEDOYA , A: PIO LEON TORRES BEDOYA , A: MARÍA YICETH TORRES BEDOYA , A: ANGELICA MARIA TORRES BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

03. -ESCRITURA 2933 DEL 4/12/1979 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 13/12/1979 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE EJIDOS Y VIVIENDA POPULAR. , A: MARIA ANGELICA BEDOYA DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 86 # 2 - 100 CO AGUAS VERDES APTO 602 6 PISO TORRE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 11076



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

Certificado generado con el Pin No: 240313390590962898

Nro Matrícula: 350-223821

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-35692

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 10:56:38 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-2015 Radicación: 2015-350-6-21939

Doc: ESCRITURA 1641 DEL 14-11-2015 NOTARIA QUINTA 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: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-03-2017 Radicación: 2017-350-6-5349

Doc: ESCRITURA 2345 DEL 19-11-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$119,780,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302

A: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325 X 85%

A: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998 X 15%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-11-2017 Radicación: 2017-350-6-21866

Doc: ESCRITURA 2265 DEL 24-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA UBICACIÓN DE LOS PARQUEADEROS COMUNES 10 AL 14 Y 16 AL 18, CORREGIR LOS LINDEROS DE LOS PARQUEADEROS PRIVADOS 41 AL 44, EL 61, 80, 102 Y 103.

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

A: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-02-2021 Radicación: 2021-350-6-2355

Doc: OFICIO 3064 DEL 16-12-2020 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SOBRE UN DERECHO DE CUOTA RAD: 73001 40 03 001 2020 0384

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

DE: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998

A: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-10-2021 Radicación: 2021-350-6-21464

Doc: OFICIO 2281 DEL 13-08-2021 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SOBRE UN DERECHO DE CUOTA RAD: 73001 40 03 001 2020 0384 ORDENADO MEDIANTE OFICIO 3064 DEL 16 12 2020 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240313390590962898

Nro Matrícula: 350-223821

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-35692

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 10:56:38 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

DE: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998

A: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-10-2021 Radicación: 2021-350-6-21474

Doc: ESCRITURA 2078 DEL 22-09-2021 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0375 DACION EN PAGO DERECHO DE CUOTA 85 , POR TRANSACCIÓN EL JUZGADO ORDENO
CANCELAR LA MEDIDA DE EMBARGO SEGÚN OFICIO 2281 DEL 13 DE AGOSTO DEL 2021

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

DE: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325

A: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-350-3-799

Fecha: 14-04-2016

SE CORRIGE NOMBRE DE LA SOCIEDAD AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900571730 2 DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 1641 DEL 14 11 2015 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE ,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-35692

FECHA: 13-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADORA PRINCIPAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240318213091231296

Nro Matrícula: 350-223796

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-37931

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 02:13:32 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-11-2015 RADICACIÓN: 2015-350-6-21939 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 730010109000001890905900000470 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0016DMLD

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

DEPOSITO 8D SOTANO NIVEL 1.90 TORRE 1 con area de 4.59 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1641, 2015 11 14, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Articulo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- ESCRITURA 2449 DEL 28/11/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 13/12/2012 POR COMPRAVENTA DE: PIO LEON TORRES BEDOYA , DE: MARÍA YICETH TORRES BEDOYA , DE: ROSALBA TORRES BEDOYA , DE: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , DE: MARISOL TORRES BEDOYA , DE: ESTELLA TORRES BEDOYA , DE: ANGELICA MARIA TORRES BEDOYA , DE: OLGA LUCIA TORRES BEDOYA , DE: ANGELA INES TORRES BEDOYA , DE: JHON PEDRO TORRES BEDOYA , A: AMBEIMA COSNTRUCCIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

2. - ESCRITURA 1543 DEL 4/8/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/8/2012 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: MARIA ANGELICA BEDOYA DE TORRES , DE: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , A: ESTELLA TORRES BEDOYA , A: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , A: ANGELA INES TORRES BEDOYA , A: OLGA LUCIA TORRES BEDOYA , A: MARISOL TORRES BEDOYA , A: ROSALBA TORRES BEDOYA , A: JHON PEDRO TORRES BEDOYA , A: PIO LEON TORRES BEDOYA , A: MARÍA YICETH TORRES BEDOYA , A: ANGELICA MARIA TORRES BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

03. - ESCRITURA 2933 DEL 4/12/1979 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 13/12/1979 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE EJIDOS Y VIVIENDA POPULAR. , A: MARIA ANGELICA BEDOYA DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 86 # 2 - 100 CO AGUAS VERDES DEPOSITO 8 D STNO NIVEL 1 90 TORRE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 11076



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

Certificado generado con el Pin No: 240318213091231296

Nro Matrícula: 350-223796

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-37931

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 02:13:32 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-2015 Radicación: 2015-350-6-21939

Doc: ESCRITURA 1641 DEL 14-11-2015 NOTARIA QUINTA 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: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-03-2017 Radicación: 2017-350-6-5349

Doc: ESCRITURA 2345 DEL 19-11-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$2,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302

A: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325 X 85%

A: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998 X 15%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-11-2017 Radicación: 2017-350-6-21866

Doc: ESCRITURA 2265 DEL 24-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA UBICACIÓN DE LOS PARQUEADEROS COMUNES 10 AL 14 Y 16 AL 18, CORREGIR LOS LINDEROS DE LOS PARQUEADEROS PRIVADOS 41 AL 44, EL 61, 80, 102 Y 103.

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

A: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-02-2021 Radicación: 2021-350-6-2355

Doc: OFICIO 3064 DEL 16-12-2020 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SOBRE UN DERECHO DE CUOTA RAD: 73001 40 03 001 2020 0384

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

DE: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998

A: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-10-2021 Radicación: 2021-350-6-21464

Doc: OFICIO 2281 DEL 13-08-2021 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SOBRE UN DERECHO DE CUOTA RAD: 73001 40 03 001 2020 0384 ORDENADO MEDIANTE OFICIO 3064 DEL 16 12 2020 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240318213091231296

Nro Matrícula: 350-223796

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-37931

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 02:13:32 PM

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

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

DE: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998

A: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-10-2021 Radicación: 2021-350-6-21474

Doc: ESCRITURA 2078 DEL 22-09-2021 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0375 DACION EN PAGO DERECHO DE CUOTA 85 POR TRANSACCIÓN EL JUZGADO ORDENO
CANCELAR LA MEDIDA DE EMBARGO SEGÚN OFICIO 2281 DEL 13 DE AGOSTO DEL 2021

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

DE: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325

A: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-350-3-799

Fecha: 14-04-2016

SE CORRIGE NOMBRE DE LA SOCIEDAD AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900571730 2 DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 1641 DEL 14 11 2015 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE ,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-37931

FECHA: 18-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240313714690953298

Nro Matrícula: 350-223686

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-35606

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 09:52:18 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: 24-11-2015 RADICACIÓN: 2015-350-6-21939 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2015
CODIGO CATASTRAL: 730010109000001890905900000360 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0018CWBB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 50 SOTANO NIVEL 1.31 con area de 10.35 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1641, 2015 11 14, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- ESCRITURA 2449 DEL 28/11/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 13/12/2012 POR COMPRAVENTA DE: PIO LEON TORRES BEDOYA , DE: MARÍA YICETH TORRES BEDOYA , DE: ROSALBA TORRES BEDOYA , DE: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , DE: MARISOL TORRES BEDOYA , DE: ESTELLA TORRES BEDOYA , DE: ANGELICA MARIA TORRES BEDOYA , DE: OLGA LUCIA TORRES BEDOYA , DE: ANGELA INES TORRES BEDOYA , DE: JHON PEDRO TORRES BEDOYA , A: AMBEIMA COSNTRUCCIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

2.- ESCRITURA 1543 DEL 4/8/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/8/2012 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: MARIA ANGELICA BEDOYA DE TORRES , DE: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , A: ESTELLA TORRES BEDOYA , A: PEDRO ESTEBAN TORRES BECERRA , A: ANGELA INES TORRES BEDOYA , A: OLGA LUCIA TORRES BEDOYA , A: MARISOL TORRES BEDOYA , A: ROSALBA TORRES BEDOYA , A: JHON PEDRO TORRES BEDOYA , A: PIO LEON TORRES BEDOYA , A: MARÍA YICETH TORRES BEDOYA , A: ANGELICA MARIA TORRES BEDOYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

03.- ESCRITURA 2933 DEL 4/12/1979 NOTARIA 1. DE IBAGUE REGISTRADA EL 13/12/1979 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE EJIDOS Y VIVIENDA POPULAR. , A: MARIA ANGELICA BEDOYA DE TORRES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-11076 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 86 # 2 - 100 CO AGUAS VERDES PQDRO 50 STNO NIVEL 1 31

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 11076

**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: 240313714690953298

Nro Matrícula: 350-223686

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-35606

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 09:52:18 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-11-2015 Radicación: 2015-350-6-21939

Doc: ESCRITURA 1641 DEL 14-11-2015 NOTARIA QUINTA 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: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-03-2017 Radicación: 2017-350-6-5349

Doc: ESCRITURA 2345 DEL 19-11-2016 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302

A: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325 X 85%

A: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998 X 15%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-11-2017 Radicación: 2017-350-6-21866

Doc: ESCRITURA 2265 DEL 24-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA UBICACIÓN DE LOS PARQUEADEROS COMUNES 10 AL 14 Y 16 AL 18, CORREGIR LOS LINDEROS DE LOS PARQUEADEROS PRIVADOS 41 AL 44, EL 61, 80, 102 Y 103.

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

A: AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S.

NIT# 9005717302

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-10-2021 Radicación: 2021-350-6-21474

Doc: ESCRITURA 2078 DEL 22-09-2021 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0375 DACION EN PAGO DERECHO DE CUOTA 85 POR TRANSACCIÓN EL JUZGADO ORDENO CANCELAR LA MEDIDA DE EMBARGO SEGÚN OFICIO 2281 DEL 13 DE AGOSTO DEL 2021

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

DE: GIL ARIAS FELIPE

CC# 1110594325

A: GIL PAREDES CESAR AUGUSTO

CC# 93373998 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-350-3-799

Fecha: 14-04-2016

SE CORRIGE NOMBRE DE LA SOCIEDAD AMBEIMA CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900571730 2 DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA 1641 DEL 14 11 2015 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE, VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

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

Certificado generado con el Pin No: 240313714690953298

Nro Matrícula: 350-223686

Página 3 TURNO: 2024-350-1-35606

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 09:52:18 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

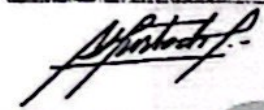
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-35606

FECHA: 13-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADORA PRINCIPAL

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