



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/11/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 3 # 96 - 55 CO RESERVAS DEL JARDIN BLQUE 1 INT 1 1 PISO		
Barrio	Jardin		
Ciudad	Ibagué		
Departamento	Tolima		
Propietario	CRUZ GUERRERO CRISTOFORD - GARCIA DAVILA BEATRIZ		

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: RAUL REINOSO SANCHEZ

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 **CRUZ GUERRERO CRISTOFORD - GARCIA DAVILA BEATRIZ** ubicado en la KR 3 # 96 - 55 CO RESERVAS DEL JARDIN BLQUE 1 INT 1 1 PISO 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 \$174,508,200.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cuatro millones quinientos ocho mil doscientos).

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 104	60.30	M2	\$2,894,000.00	100.00%	\$174,508,200.00
TOTALES					100%	\$174,508,200

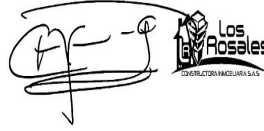
Valor en letras

Ciento setenta y cuatro millones quinientos ocho mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

Juan Camilo H.

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
RAA Nro: AVAL-1075278606
C.C: 1075278606



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,894,000	Valor del avalúo en UVR	485,098.85
Proporcional	0	174,508,200	Valor asegurable	174,508,200
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario			
Observación	<p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. En los documentos suministrados no registra coeficiente de copropiedad.</p> <p>Garaje: El inmueble avaluado no cuenta con garaje de uso privado o de uso exclusivo el conjunto cuenta bahía comunal, según administración del conjunto el promedio de la relación es de 1 garaje por apartamento. Información suministrada en visita.</p> <p>Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 2529, Fecha escritura: 13/09/2010, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: ibague, Administración: 115.000, Total unidades: 200, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social:</p>			

1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados con división en acrílico, cocina integral con mueble inferior y superior con mesón en mármol, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

Código	LRHIPO-11686160	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	RAUL REINOSO SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11686160	Teléfono	3008314186
Email	abrill1995@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	CRUZ GUERRERO CRISTOFORD - GARCIA DAVILA BEATRIZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19386941 - 65728144	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	KR 3 # 96 - 55 CO RESERVAS DEL JARDIN BLQUE 1 INT 1 1 PISO				
Conjunto	CJ RESERVAS DEL JARIN				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Jardin	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>En el momento de la visita se evidencio que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado.</p> <p>Se accede al conjunto por la carrera tercera por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano izquierda.</p> <p>En el momento de la visita se evidencio que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Unifamiliar	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><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>64.48</td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 67.412.000</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>60.30</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	64.48	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 67.412.000	AREA PRIVADA	M2	60.30			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	64.48	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 67.412.000																		
AREA PRIVADA	M2	60.30																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>60.30</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>60.30</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.30						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.30																		
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	En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda, desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad, aprovechando la incorporación a área urbana de dicha zona, que permite edificaciones de altura.																						
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 sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014																						

Consulta Catastral y/o Predial

ALCALDÍA DE IBAGUÉ
NIT 800113389-7
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Referencia Pago
730012764209

FECHA EMISION	CODIGO INTERNO	No. FORMULARIO	DATOS CONTRIBUYENTE				DATOS DEL PREDIO			
27/03/2024	2764209		MANUEL ROMERO DIAZ C.C. 5821162				K 3 96 55 Bq 1 In 1 Ap 104 BARRIO NO REGISTRA			
ULTIMO PAGO										
VIGENCIA	FECHA (DD/MM/AAAA)	VALOR	MATRICULA INMOBILIARIA	DESTINO ECONOMICO	AREA TER. (m2)	AREA CON. (m2)	ESTRATO			
2023	10/03/2023	\$ 548.800	350-196302	A - Habitacional	39	60	3			
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA	TERRENO	CONDICION DE PROPIEDAD	NUMERO EDIFICIO O TORRE	N. DE LA UNIDAD EN P.D. REGISTRA
73	001	01	09	00	00	0819	0501	9	00	0016
FECHA	DESCUENTO	TOTAL A								
31/03/2024	15%	\$ 71.000	\$ 502.000							
VIGENCIA	2024	TOTAL								
AVALUO	\$67.412.000	N/A								
TARIFA	7"1000	N/A								
IMPUESTO PREDIAL	\$472.000	\$ 472.000								
SOMETASA AMBIENTAL	\$101.000	\$ 101.000								
INTERES PREDIAL	\$0	\$ 0								
INTERES SOMETASA AMBIENTAL	\$0	\$ 0								
COMPENSACIONES IPU	\$0	\$ 0								
COMPENSACIONES CORTOLMA	\$0	\$ 0								
EXONERACION IMPUESTO PREDIAL	\$0	\$ 0								
ESTIMULO TRIBUTARIO CORTOLMA	\$0	\$ 0								
ESTIMULO TRIBUTARIO PREDIAL	\$0	\$ 0								
EXONERACION IMPUESTO AMBIENTAL	\$0	\$ 0								
EXONERACION INTERES AMBIENTAL	\$0	\$ 0								
SOMETASA ALUMBRADO PUBLICO	\$0	\$ 0								
INTERES ALUMBRADO	\$0	\$ 0								
EXONERACION INTERES PREDIAL	\$0	\$ 0								
EXONERACION IMPUESTO ALUMBRADO	\$0	\$ 0								
EXONERACION INTERES ALUMBRADO	\$0	\$ 0								
SALDO IMPUESTO ALUMBRADO	\$0	\$ 0								
SALDO INTERES ALUMBRADO	\$0	\$ 0								
SALDO IMPUESTO AMBIENTAL	\$0	\$ 0								
SALDO INTERES AMBIENTAL	\$0	\$ 0								
SALDO IMPUESTO PREDIAL	\$0	\$ 0								
TOTAL	\$573.000	\$ 573.000								

La cedula catastral de 15 digitos es: 73001010508190016901

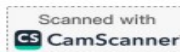


Areas o Documentos

ochenta y nueve (350-24489) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué. =====

BLOQUE UNO (1), INTERIOR UNO (1) APARTAMENTO 104: Tiene un área arquitectónica aproximada de 64.48 metros cuadrados, representados en 4.18 metros cuadrados construidos de propiedad común que corresponden a las fachadas, muros perimetrales y ductos y un área privada construida de 60.30 metros cuadrados. Se localiza en el primer piso, en el nivel +0.00, con una altura

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



2. 18. 2022
República de Colombia
3



libre de 2.40 metros, determinado gráficamente conforme al plano RPH/6 así: Por el NORTE, partiendo del punto B1-IN. 1-104-04 en línea quebrada de 1.83, 1.27 y 6.24 metros hasta llegar al punto B1-IN 1-104-01, lindando, fachada y muro: común de por medio, con franja verde común y con el apartamento 101 del bloque uno (1), interior dos (2), por el ORIENTE, partiendo del punto B1 IN 1-104-01 en línea quebrada de 1.94, 1.72, 2.55, 1.72, 1.15, 1.06, 1.99, 0.30 y 1.12 metros hasta llegar al punto B1-IN.1-104-02, lindando, acceso al apartamento, muros y fachada interna común de por medio, con el apartamento 103 del bloque uno (1), interior uno (1).



ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
299	EscrituraDePropiedad	17/02/2022	7	Ibagué
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-196302	05/11/2024		7300101090000081 90901900000016	Apartamento
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. En los documentos suministrados no registra coeficiente de copropiedad.			

Observación	El inmueble avaluado no cuenta con garaje de uso privado o de uso exclusivo el conjunto cuenta bahía comunal, según administración del conjunto el promedio de la relación es de 1 garaje por apartamento. Información suministrada en visita.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Concreto flexible	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.				

Escritura de Propiedad Horizontal	2529		Fecha escritura	13/09/2010	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	ibague	
Valor administración	115}000	Total unidades	200	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	Si

Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 2529, Fecha escritura: 13/09/2010, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: ibague, Administración: 115.000, Total unidades: 200, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 2529 del 13/09/2010 de la notaria 3 de Ibagué.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

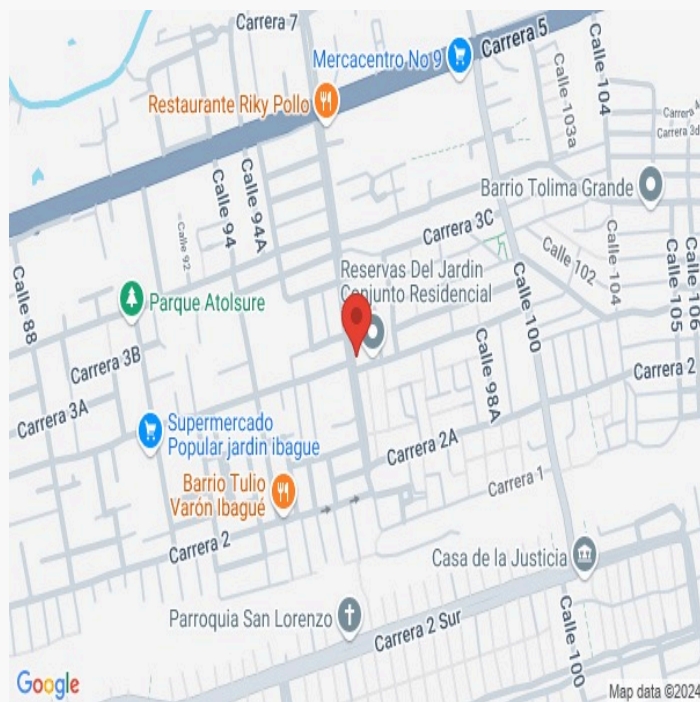
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados con división en acrílico, cocina integral con mueble inferior y superior con mesón en mármol, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	--

Dirección: KR 3 # 96 - 55 CO RESERVAS DEL JARDIN BLQUE 1 INT 1 1 PISO | Jardin | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.439096

GEOGRAFICAS : 4° 26' 20.7456''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.176667

GEOGRAFICAS : 75° 10' 36.0006''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 3 # 96 - 55 INT 10	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,923,076.92	3132413049
2	KR 3 # 96 - 55 CJ RESERVAS DEL JARDIN	1	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$		\$	\$2,923,076.92	6017868757
3	KR 3 # 96 - 55 INT 9 PS 3 CJ RESERVAS DEL JARDIN	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$2,835,820.90	3126446304
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14		52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,923,076.92
2	14		52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,923,076.92
3	14		60.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,835,820.90
	14 años									
									PROMEDIO	\$2,893,991.58
									DESV. STANDAR	\$50,377.29
									COEF. VARIACION	1.74%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,944,368.87	TOTAL	\$177,545,442.66
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,843,614.29	TOTAL	\$171,469,941.89
VALOR TOTAL	\$174,508,200.00			

Observaciones:
Para determinar el valor comercial por metro cuadrado de área privada, se analizaron tres datos de mercado, los cuales se encuentran situados dentro del mismo conjunto residencial, presentando características similares en cuanto a distribución, acabados, áreas, modalidad constructiva y ubicación. Haciendo un análisis detallado de los datos de mercado encontrados, podemos observar que el valor por metro cuadrado de área privada dentro del conjunto reservas del jardin, varía de acuerdo al área con la que cuentan, donde los inmuebles con áreas menores cuentan con un valor por metro cuadrado de área privada superior, por ende, se decide adoptar un valor por metro cuadrado de área privada similar al promedio estadístico de las ofertas encontradas, es decir \$2.893.992 y se redondea a \$2.894.000.
Enlaces:

Plano

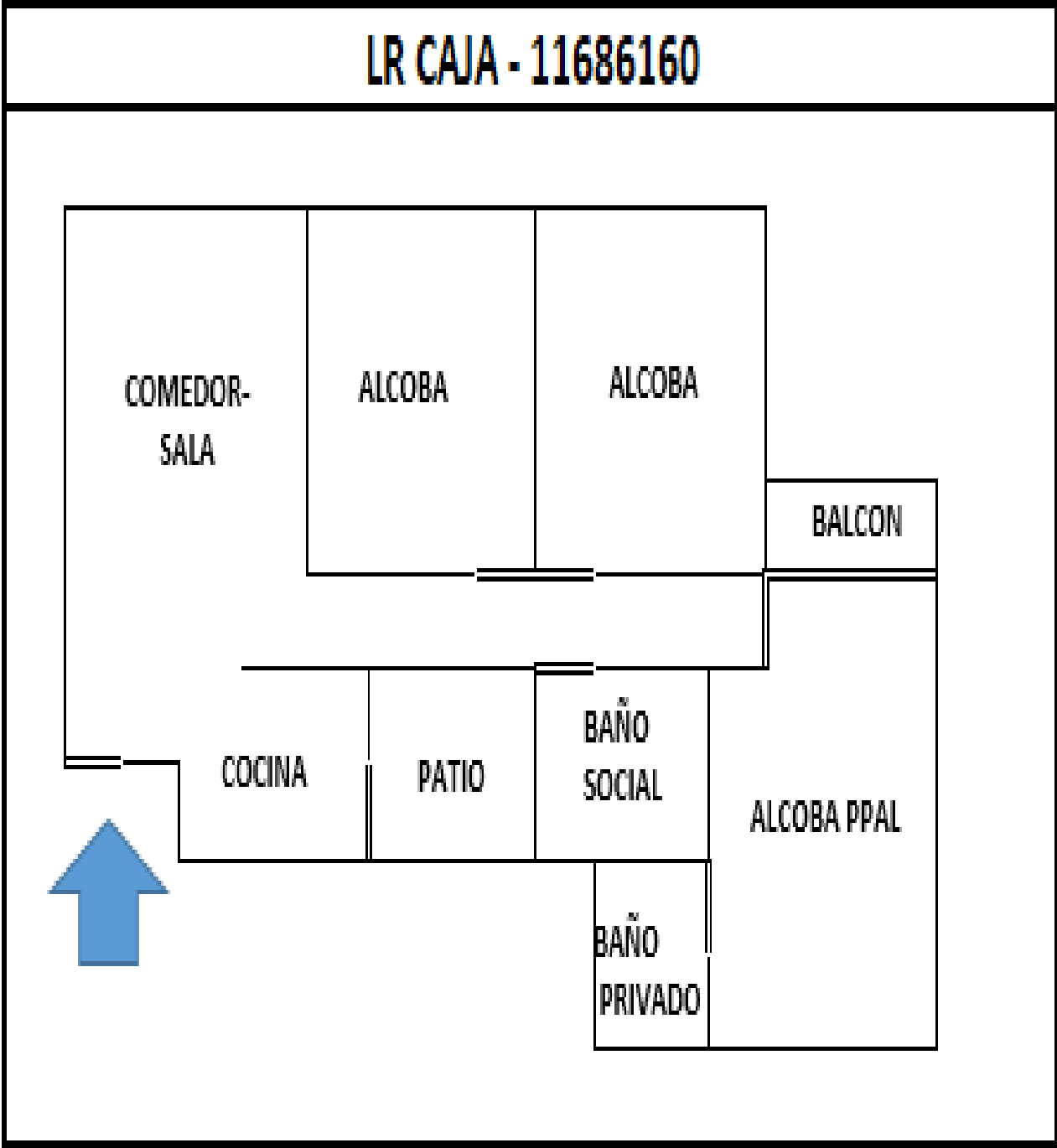


Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



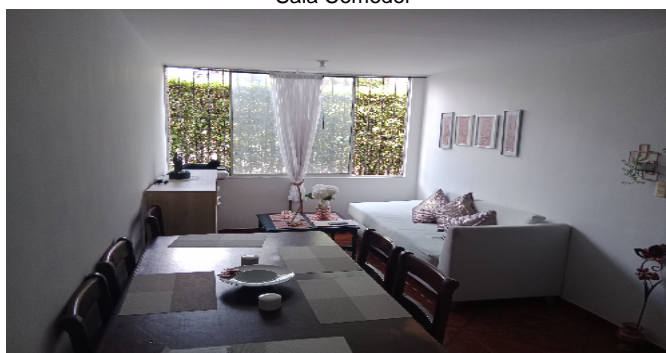
Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



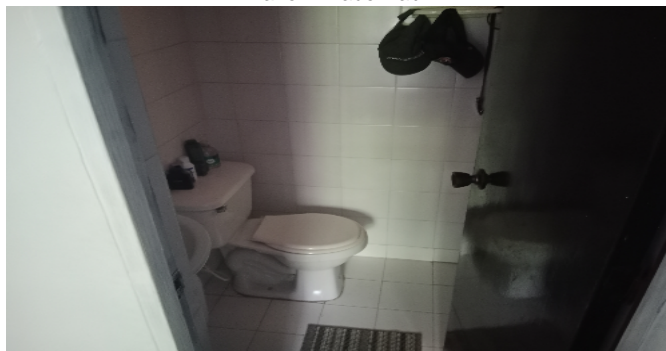
Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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.

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.

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-11686160



PIN de Validación: b22c03be

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra actualizado y cuenta inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b22c03be



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b22c03be



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b22c0labe



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



Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRHIPO-11686160 M.I.: 350-196302

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606

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

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



PIN de Validación: b22c0abe



PIN DE VALIDACIÓN

b22c0abe

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-11686160 M.I.: 350-196302


Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411057428103333037

Nro Matrícula: 350-196302

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-132474

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:18:49 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: 21-09-2010 RADICACIÓN: 2010-350-6-19827 CON: ESCRITURA DE: 13-09-2010

CODIGO CATASTRAL: 730010109000008190901900000016 COD CATASTRAL ANT: 01-09-0819-0008-000

NUPRE: BZS0012YTSE

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

BLOQUE 1 INTERIOR 1 PRIMERO PISO APTO 104 con area de 64.48 MTS2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2529, 2010 09 13, NOTARIA TERCERA IBAGUE. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 64 CENTIMETROS CUADRADOS: 4800

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.---ESCRITURA 3498 DEL 9/12/2009 NOTARIA VEINTIOCHO 28 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 22/1/2010 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES EL JARDIN LTDA. , A: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDÍN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-24489 .--

02.---ESCRITURA 437 DEL 17/3/1984 NOTARIA 3. DE IBAGUE REGISTRADA EL 28/3/1984 POR COMPRAVENTA DE: MANUEL HUMBERTO CORREA JARAMILLO , A: INVERSIONES EL JARDIN LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-24489 .--

03.---ESCRITURA 235 DEL 5/7/1982 NOTARIA UNICA DE PIENDAMO REGISTRADA EL 22/7/1982 POR COMPRAVENTA DE: LUIS EDUARDO OSORIO VALENCIA , A: MANUEL HUMBERTO CORREA JARAMILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-24489 .--

04.---ESCRITURA 714 DEL 27/8/1976 NOTARIA 3. DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/8/1976 POR COMPRAVENTA DE: MUNICIPIO DE IBAGUE , A: LUIS EDUARDO OSORIO VALENCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-24489 .--

05.---EL MUNICIPIO DE IBAGUE HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A LA COMPAÑIA AGRICOLA EL JARDIN, POR ESC.1066 DEL 04 DE AGOSTO DE 1966, DE LA NOTARIA 1.DE IBAGUE, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DE 1966, EN EL LIBR 1. PAR, TOMO 2.FOLIO.391.N.650. CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS T.5.76. IBAGUE, F.72 N.1077

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 3 N. 96 55 "CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL JARDIN" BLOQUE 1 INTERIOR 1 PRIMERO PISO APTO 104
- 2) CARRERA 3 # 3 N. 96 55 "CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL JARDIN" BLOQUE 1 INTERIOR 1 PRIMERO PISO APTO 104
- 3) KR 3 # 96 - 55 CO RESERVAS DEL JARDIN BLQUE 1 INT 1 1 PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 24489



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

Certificado generado con el Pin No: 2411057428103333037

Nro Matrícula: 350-196302

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-132474

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:18:49 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: 22-02-2010 Radicación: 2010-350-6-3337

Doc: ESCRITURA 0238 DEL 17-02-2010 NOTARIA TERCERA 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: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDÍN S.A.

NIT# 9002510294

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-09-2010 Radicación: 2010-350-6-19827

Doc: ESCRITURA 2529 DEL 13-09-2010 NOTARIA TERCERA 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: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDÍN S.A.

NIT# 9002510294

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-350-6-1177

Doc: ESCRITURA 3812 DEL 21-12-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$2,500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ESCRITURA 0238

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. -

8909039388

A: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A.

9002510294

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-350-6-1177

Doc: ESCRITURA 3812 DEL 21-12-2010 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$67,074,000

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: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A.

9002510294

A: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-350-6-1177

Doc: ESCRITURA 3812 DEL 21-12-2010 NOTARIA TERCERA 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: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 2411057428103333037

Nro Matrícula: 350-196302

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-132474

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:18:49 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 006 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-350-6-1177

Doc: ESCRITURA 3812 DEL 21-12-2010 NOTARIA TERCERA 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: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-02-2011 Radicación: 2011-350-6-2707

Doc: ESCRITURA 54 DEL 19-01-2011 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-06-2015 Radicación: 2015-350-6-11518

Doc: CERTIFICADO 637 DEL 20-05-2015 NOTARIA VEINTITRES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$46,900,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESCRITURA 3812 21 12 2010

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

DE: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

A: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-02-2020 Radicación: 2020-350-6-2375

Doc: ESCRITURA 3352 DEL 18-12-2019 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA CONSITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 3812 DEL 21 12 2010 OFICINA DE ORÍGEN NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

DE: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-02-2020 Radicación: 2020-350-6-2375

Doc: ESCRITURA 3352 DEL 18-12-2019 NOTARIA DIECIOCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7



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

Certificado generado con el Pin No: 2411057428103333037

Nro Matrícula: 350-196302

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-132474

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:18:49 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA
MEDIANTE ESCRITURA 54 DEL 19 1 2011 OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

A: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-02-2022 Radicación: 2022-350-6-3254

Doc: ESCRITURA 299 DEL 17-02-2022 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$108,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ROMERO DIAZ MANUEL

CC# 5821162

A: CRUZ GUERRERO CRISTOFORO

CC# 19386941 X

A: GARCIA DAVILA BEATRIZ

CC# 65728144 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-02-2022 Radicación: 2022-350-6-3254

Doc: ESCRITURA 299 DEL 17-02-2022 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CRUZ GUERRERO CRISTOFORO

CC# 19386941

A: GARCIA DAVILA BEATRIZ

CC# 65728144

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-10-2024 Radicación: 2024-350-6-21936

Doc: CERTIFICADO 110 DEL 28-10-2024 NOTARIA OCTAVA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA
MEDIANTE ESCRITURA 299 DE 17/2/2022 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE Y DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA DE CANCELACIÓN 922 DE
23/10/2024 DE LA NOTARIA OCTAVA DE IBAGUE

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

A: CRUZ GUERRERO CRISTOFORO

CC# 19386941

A: GARCIA DAVILA BEATRIZ

CC# 65728144

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

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: 4

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-350-3-330

Fecha: 21-02-2011

SE EXCLUYE COMENTARIO (NO VALE) ES ACTO SIMPLEMENTE " 0125 COMPRAVENTA " VALE ART 35 DTO 1250 70



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411057428103333037

Nro Matrícula: 350-196302

Pagina 5 TURNO: 2024-350-1-132474

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 09:18:49 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: 2024-350-1-132474

FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Listo

Finalizaste tu pago

BBVA

Pago exitoso

\$302.000,00

7 nov, 2024-2:36:43 PM

Producto o

servicio

Pagodeevaluócajahonorcascourbano

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*5195

Código de confirmación

1035581851

(CUS)

IP

186.102.110.221



Volver al comercio