



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRLEAS-1006125632

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MARITZA JOHANA CUBILLOS SANCHEZ			FECHA VISITA	29/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	1006125632			FECHA INFORME	31/01/2025
DIRECCIÓN	KR 27 SUR # 21 - 70 CO ALTOS DE MIRAMAR ETAPA I TORRE 2 APTO 107			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	LA FLORIDA			REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Tolima			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA				
IDENTIFICACIÓN	1075278606				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JIMENEZ CRUZ KATERINE				
NUM. ESCRITURA	1837 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	6	FECHA	25/08/2021
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué	DEPTO		Tolima	
CEDULA CATASTRAL	73001010400003550901900000109				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1911 del 25/08/2017 de la notaría 3 de Ibagué.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	ALTOS DE MIRAMAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2	2418.38
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.3064%				

M. INMOB.	N°
350-238559	ETAPA I TORRE 2 APTO 107
MATRICULA	NRO. GARAJE
64 PRIVADOS-45 VISIT	64 PRIVADOS-45 VISIT

## OBSERVACIONES GENERALES

En el momento de la visita se evidenció que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado. Se accede al conjunto por la carrera 27 sur por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha. En el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

## VALOR COMERCIAL \$ COP 132,366,659

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,366,659

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

## NOMBRES Y FIRMAS



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA

Perito Actuante

C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-01-31 18:10:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria

S.A.S.

Nombre de la firma

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	324 ET 1
Garajes	Si tiene <b>No.</b> 64 PRIVADOS-45 VISITANTES
Tipo de Garaje	Comunales

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**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.47	AVALUO	PESOS	\$ 62.063.000
AREA PRIVADA	M2	49.62	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.62

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 27 SUR # 21 - 70 CO ALTOS DE MIRAMAR ETAPA I TORRE 2 APTO 107 | LA FLORIDA | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 850, fecha: 04/05/2017, Notaría: TERCERA y ciudad: ibague.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
<b>Nivel de equipamiento</b>	<b>Distancias aprox.</b>		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	No hay		
Asistencial	No hay		
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
 NO NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIS vivienda de interés Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2017
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 107 TORRE 2	49.62	M2	\$2,667,607.00	100.00%	\$132,366,659.34
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$132,366,659</b>

Valor en letras Ciento treinta y dos millones trescientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$132,366,659  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

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

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. **DE ACUERDO A LA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL- LICENCIA:** La torre 2 y 3 cuenta con 64 parqueaderos privados, 45 parqueaderos para visitantes, de los cuales 2 son para discapacitados, 14 parqueaderos para motos, 28 parqueaderos para bicicletas

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 850, Fecha escritura: 04/05/2017, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: ibague, Administración: 120000, Total unidades: 324 ET 1, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 12, 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: Si, Nro. Ascensores: 2

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

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baño enchapado sin división en acrílico, cocina integral con muebles inferiores y superiores, con mesón en acero inoxidable, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.

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

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	KR 27 SUR # 21 - 70 TR 2 AP 108	1	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$2,680,370.82	3118907846
2	KR 27 SUR # 21 - 70 TR 2 PS 1	1	\$138,000,000	0.95	\$131,100,000		\$		\$	\$2,642,079.81	3164114458
3	KR 27 SUR # 21 - 70 PS 6	6	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000		\$		\$	\$2,680,370.82	3124784950
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	55.47	49.62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,680,370.82
2	8	55.47	49.62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,642,079.81
3	8	55.47	49.62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,680,370.82
	<b>8 aÑos</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,667,607.15</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$22,107.32</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>0.83%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,689,714.47	<b>TOTAL</b>	\$133,463,632.25
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,645,499.83	<b>TOTAL</b>	\$131,269,701.32
VALOR TOTAL	\$132,366,659.34			

Observaciones:

## Enlaces:

3-[https://atmendosventasibaque.com/detalle\\_inmueble.php?id=1280&ini=1](https://atmendosventasibaque.com/detalle_inmueble.php?id=1280&ini=1)

**DIRECCIÓN:**

KR 27 SUR # 21 - 70 CO ALTOS DE MIRAMAR ETAPA I TORRE 2 APTO 107 | LA FLORIDA | Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

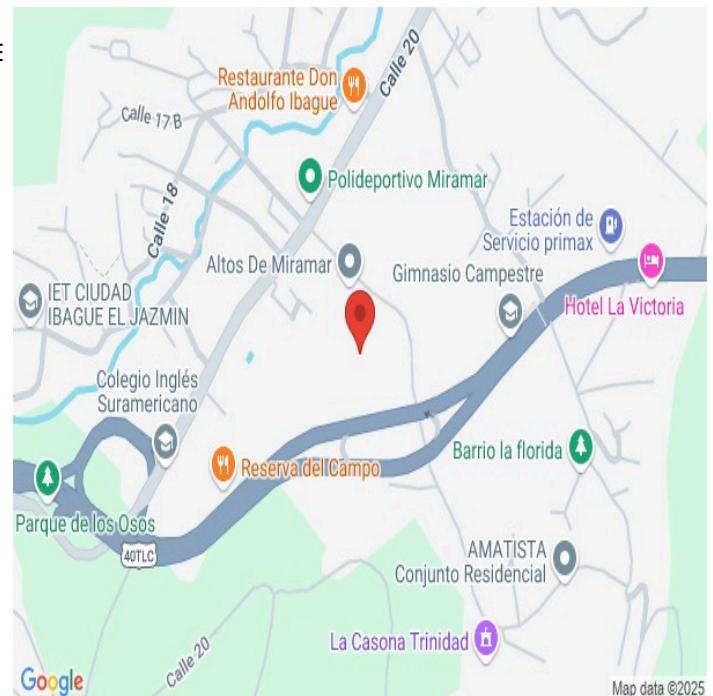
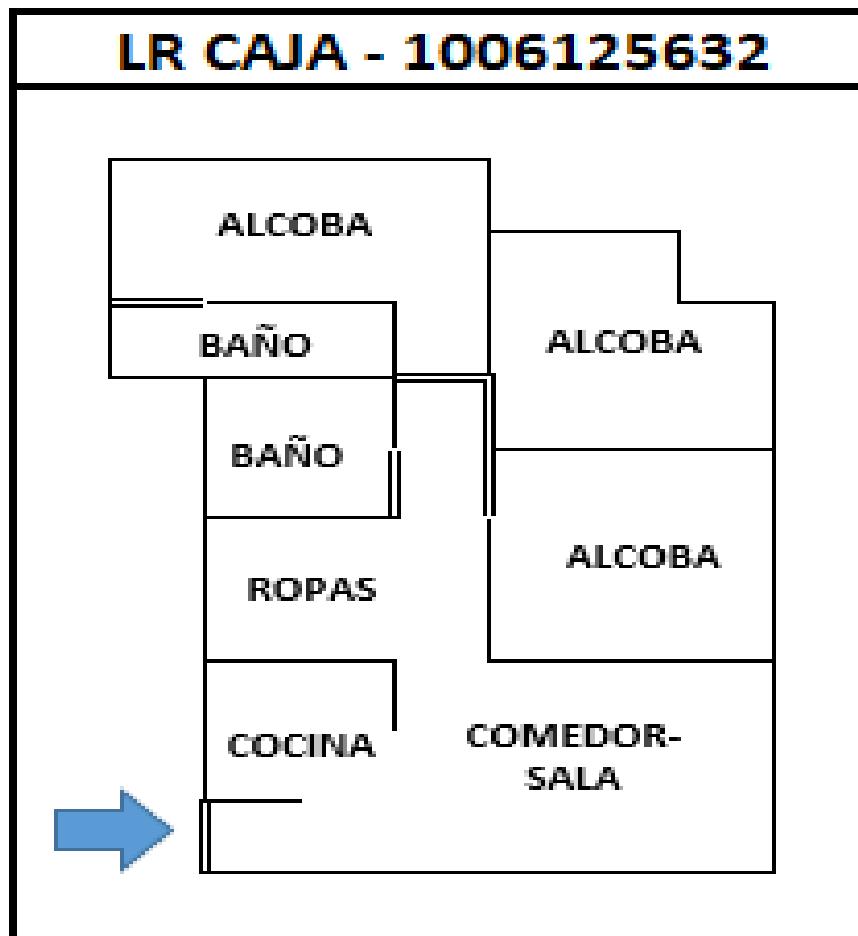
Latitud: 4.418288

Longitud: -75.255045

**COORDENADAS (DMS)**

Latitud: 4° 25' 5.8368''

Longitud: 75° 15' 18.1614''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Piscinas-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

CARRERA 27 SUR NÚMERO 21-70 DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ,  
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA. Unidad privada que se individualiza de la  
siguiente forma: APARTAMENTO NÚMERO CIENTO SIETE (107) DE LA TORRE  
DOS (2): Carrera 27 sur número 21-70; localizado en el primer piso de la torre 2;  
posee un área total aproximada de 55.47 m<sup>2</sup> de los cuales 49.62 m<sup>2</sup> son área  
privada construida y 5.85 m<sup>2</sup> son áreas comunes construidas muros estructurales;  
con una altura libre entre placas de 2.40 m, sala-comedor, cocina, área de ropas,  
baño auxiliar, 3 alcobas la principal con baño y se alindera así: por el NORTE, a  
partir del punto (21-25) en línea quebrada de 1.11, 0.60, 0.13, 0.60, 3.14, 1.32, 1.48,  
0.13, 1.60, 1.00, 0.80, 0.20, 0.70, 1.20, 0.12, t45, 1.55, 0.80, 024, 0.53, 0.66, 0.13,  
2.85, 0.12, 1.58, 0.53, 0.24, 0.80, 1.70, 0.68, 0112, 0.68 y 1.50 m hasta el punto (21-  
26) muro puerta y muro común por medio con zona común circulación; por el  
ORIENTE, a partir del punto (21-26) en línea recta de 4.45 m hasta el punto (21-27).

FM0484XUXFC2BPH

## Areas o Documentos

(SMI MV) **ANEXO 3. SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES**

## Areas o Documentos

ZONAS VERDES PARQUES Y PLAZAS Y PLAZUELAS		NORMA	PROYECTO	CANJE	UN
Ciudad	10%	1,190.30	903.24	287.06	M2
Local	7%	833.21	0.00	833.21	M2
		2,023.51	903.24	1,120.27	M2
EQUIPAMIENTOS COMUNAL PUBLICO		NORMA	PROYECTO	CANJE	UN
Ciudad	6%	714.18	0.00	714.18	M2
Local	2%	238.06	0.00	238.06	M2
		952.24	0.00	952.24	M2
<b>TOTAL - URBANISMO GENERAL</b>	<b>25%</b>	<b>2,975.76</b>	<b>903.24</b>	<b>2,072.52</b>	
AREA VIVIENDA INTERES PRIORITARIO V.I.P. 20% (area neta - cesiones)		NORMA	PROYECTO	CANJE	UN
	20%	1,785.45	1,785.45	0.00	M2
				<b>TOTAL AREA EN CANJE</b>	<b>2,072.52</b> M2

AREAS OCUPACION	AREA IMPLANTACION TORRE 1	426.44	esta area pertenece al total de equip. Comunal privado
	AREA IMPLANTACION TORRE 2	813.04	
	AREA IMPLANTACION TORRE 3	813.04	
	AREA PARQUEADERO CUBIERTO	1,960.26	
	AREA COMERCIO	249.35	
	AREA PORTERIA	118.54	
	AREA SALON COMUNAL	120.00	
AREA TOTAL OCUPACION		4,500.67	INDICE DE OCUPACION 0.50
PEATONALES		493.43	
PARQUEADEROS SUPERFICIE-ANDENES		2,129.53	
ZONAS VERDES ADICIONALES		349.25	
		<b>TOTAL COMPLEMENTARIAS</b>	<b>7,352.88</b> M2

Parágrafo 1.- La presente licencia no implica autorización para ninguna clase de intervención en el espacio público.  
 Parágrafo 2.- El Plano de Urbanización con correcciones en rojo efectuadas por el Curador Urbano, hacen parte integral del presente Acto Administrativo. **Parágrafo 3.-** Las Cesiones para Parques y Zonas Verdes, corresponden al 9.41% y las Cesiones para Equipamiento Comunal Público, corresponden al 8% del área neta, es decir, sobre los 11,903.02 m<sup>2</sup>. **Parágrafo 4.-** De conformidad con lo establecido en el **Artículo 4º del Decreto Nacional 0075 de Enero del 2013**, el proyecto Urbanístico cumple con el Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), correspondiente al 20% sobre el área útil residencial en predios con

## Areas o Documentos

Aa043870169				
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>103</b>	38,86	35,32	0,2181	
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>104</b>	55,47	49,62	0,3064	
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>105</b>	55,47	49,62	0,3064	
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>106</b>	55,47	49,62	0,3064	
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>107</b>	55,47	49,62	0,3064	
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>108</b>	73,41	66,78	0,4124	
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>109</b>	55,47	49,62	0,3064	
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>110</b>	55,47	49,62	0,3064	
<b>TORRE 2 APTO</b>				
<b>111</b>	55,47	49,62	0,3064	

Aa043870169

## Areas o Documentos

29



República de Colombia



Aa043870155

adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos. =====

**ARTICULO 17.- DESCRIPCION GENERAL DEL CONJUNTO:** El Conjunto denominado **CONJUNTO CERRADO ALTOS DE MIRAMAR**, de la ubicación indicada y ampliamente citada, que es objeto del presente Reglamento está integrado en su primera etapa por trescientos veinticuatro (324) apartamentos privados, así como sus respectivas áreas comunes consistentes en áreas de circulación peatonal, puntos fijos o escaleras, portería, baños, administración, cuarto de basuras, zonas verdes y demás bienes comunes de conformidad con los respectivos planos arquitectónicos y de propiedad horizontal del Conjunto Residencial. =====

**ARTÍCULO 18.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL CONJUNTO:** El CONJUNTO ALTOS DE MIRAMAR, fue construido de acuerdo con las especificaciones de construcción que se detallan a continuación: =====

**PISOS:** Pisos: Apartamentos: Cerámica.45 x.45 tipo HD CREMA SELECTA. ====  
Pisos Baños en cerámica 30\*30. Ref. ECOCERÁMICA NEVADA BLANCO.



Aa043870155

C

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-1006125632**



PIN de Validación: bc9d0aeb



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc9d0aeb



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc9d0aeb



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



### 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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
25 Oct 2021

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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



PIN de Validación: bc9d0aeb



https://www.jz3.org.cn



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.

25 Oct 2021

Regímen  
Pájimen Académico

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

Ciudad: IBAGUÉ TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Téléphone: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilojhuergo1994@outlook.es

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Profesional y otros programas de Técnico Laboral por Competencias en Avialios- Corporación Tecnológica Empresarial.

Tecnico Especial por Competencias en Aviación- Corporación 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(a) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606.

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: bc9d10eb



## **PIN DE VALIDACIÓN**

bc9d0aeb

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501076557106242868

Nro Matrícula: 350-238559

Página 1 TURNO: 2025-350-1-665

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:31:56 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-09-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-15655 CON: ESCRITURA DE: 25-08-2017

CÓDIGO CATASTRAL: 73001010400003550901900000109 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE: BZS0018JBTA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2 APTO. 107 con área de 49.62 M<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1911, 2017 08 25, NOTARIA TERCERA IBAGUE.

Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 49 CENTIMETROS CUADRADOS: 6200

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

CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

#### COMPLEMENTACIÓN:

1. - ESCRITURA 2301 DEL 30/9/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 1/10/2015 POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUSUR ASOCIADOS S.A.S , A: FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 830054539-0 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-195795 .-- 2 - ESCRITURA 0771 DEL 27/3/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 31/3/2014 POR COMPRAVENTA DE: JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA , A: CONSTRUSUR ASOCIADOS S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-195795 .--  
3. - ESCRITURA 3006 DEL 22/11/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 9/12/2013 POR COMPRAVENTA DE: ROSALBA TRIANA RAMIREZ , A: JAIME FERNANDO HERNANDEZ OLAYA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-195795 .--  
4. - ESCRITURA 0770 DEL 14/5/2010 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 1/6/2010 POR ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD DE: CONCREDESARROLLOS S.A.S , DE: ROSALBA TRIANA RAMIREZ , A: ROSALBA TRIANA RAMIREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-195795 .-- 05.--SCRITURA 1467 DEL 30/9/2009 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 1/10/2009 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ROSALBA TRIANA RAMIREZ , A: CONCREDESARROLLOS LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-175623 .-- 06.--12-06-2003 ESCRITURA 1375 DEL 11-06-2003 NOTARIA 2 DE IBAGUE DIVISIÓN MATERIAL A: TRIANA RAMIREZ ROSALBA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 170812.--07.--ALICIA ECHEVERRY DE BOTERO, HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSIÓN, POR COMPRA A RAMONA TRIANA OSPINA Y ANA FRANCISCA TRIANA OSPINA, POR ESCRITURA N. 354 DE 25 DE FEBRERO DE 1.975, NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE, REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 1.975, EN EL FOLIO DE MATRÍCULA N.350-00017324. --08--ESTOS TRADENTES HABIAN ADQUIRIDO EN LA PARTICIÓN EFECTUADA EN ASOCIO DE PEDRO ANIBAL TRIANA OSPINA, MARÍA GEORGINA, MARÍA DE LA PAZ, Y EMMA TRIANA OSPINA, POR ESCRITURA N. 2070 DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1.952, NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 24 DE DICIEMBRE DE 1.952, EN EL LIBRO 1.PAR TOMO 3.FOLIO 236 N. 349.--09--TRIANA RAMIREZ ROSALBA HUBO POR COMPRAVENTA DE ECHEVERRY DE BOTERO ALICIA SEGUN ESCRITURA N. 1686 DEL 21.06.83 DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE REGISTRADA EL 21.07.83 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 350-0027052.--10.--ALICIA ECHEVERRY DE BOTERO, HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSIÓN, POR COMPRA A RAMONA TRIANA OSPINA Y ANA FRANCISCA TRIANA OSPINA, POR ESCRITURA N. 354 DEL 25 DE FEBRERO DE 1975, EN LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 1975, EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N. 350-0017324.--11.--TRIANA RAMIREZ ROSALBA HUBO POR COMPRAVENTA DE ECHEVERRY DE BOTERO ALICIA SEGUN ESCRITURA N. 1686 DEL 21.06.83 DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE REGISTRADA EL 21.07.83 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA 350-0027052.--

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 27 SUR # 21 - 70 CO ALTOS DE MIRAMAR ETAPA I TORRE 2 APTO 107

#### DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501076557106242868**

**Nro Matrícula: 350-238559**

Página 2 TURNO: 2025-350-1-665

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:31:56 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

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

350 - 235650

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-11-2015 Radicación: 2015-350-6-21875

Doc: ESCRITURA 2674 DEL 13-11-2015 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 830054539-0 X

A: BANCOLOMBIA SA NIT.8909039388

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-06-2017 Radicación: 2017-350-6-10592

Doc: ESCRITURA 0850 DEL 04-05-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION DIVISION MATERIAL

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

A: FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 830054539-0 X

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 30-08-2017 Radicación: 2017-350-6-15655

Doc: ESCRITURA 1911 DEL 25-08-2017 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: FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 830054539-0 X

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

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-11-2017 Radicación: 2017-350-6-20942

Doc: ESCRITURA 2575 DEL 27-10-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$83,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT. 830054539-0 X

A: CRUZ ROMERO GIOVANNY

CC# 93358591 X

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

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-11-2017 Radicación: 2017-350-6-20942

Doc: ESCRITURA 2575 DEL 27-10-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501076557106242868**

**Nro Matrícula: 350-238559**

Página 3 TURNO: 2025-350-1-665

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:31:56 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

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: CRUZ ROMERO GIOVANNY

CC# 93358591

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES QUE HUBIERE Y LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-11-2017 Radicación: 2017-350-6-20942**

Doc: ESCRITURA 2575 DEL 27-10-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$1,838,400

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION  
SEGUN ESCRITURA 2674 DEL 13 11 2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

**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: FIDEICOMISO P.A. ALTOS DE MIRAMAR CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT.**

830054539-0

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-11-2017 Radicación: 2017-350-6-20942**

Doc: ESCRITURA 2575 DEL 27-10-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CRUZ ROMERO GIOVANNY

CC# 93358591

**A: BANCOLOMBIA S. A.**

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-09-2021 Radicación: 2021-350-6-19167**

Doc: ESCRITURA 1837 DEL 25-08-2021 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA  
2575 DEL 27 10 2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

DE: CRUZ ROMERO GIOVANNY

CC# 93358591

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES QUE HUBIERE Y LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-09-2021 Radicación: 2021-350-6-19167**

Doc: ESCRITURA 1837 DEL 25-08-2021 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$85,000,000

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501076557106242868

Nro Matrícula: 350-238559

Página 4 TURNO: 2025-350-1-665

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 11:31:56 AM

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

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

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

DE: CRUZ ROMERO GIOVANNY

CC# 93358591

A: JIMENEZ CRUZ KATERINE

CC# 65760360 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

#### 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.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-665 FECHA: 07-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



GERMAN CAMILO CORTES MURILLO

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

9.90 230901 EMVCO



ENE 27 2025 11:05:46 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

BARRIO CUIDAD DE LA LU  
MZA D CASA 1 URBANIZACI  
C. UNICO: 3007012698 TER: JAAAX612

RECIBO: 040070

RRN: 062018

**RECAUDO**

APRO: 160527

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001006125632

**VALOR**

**\$ 315.600**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniques al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*



ARCHIVO: LRCAJA-1006125632

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1006125632
	<b>Hash documento:</b>	365a011eec
	<b>Fecha creación:</b>	2025-01-31 16:10:47

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 985681	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: <a href="mailto:avaluosrosalestolima@gmail.com">avaluosrosalestolima@gmail.com</a> Celular: 3182302229 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.102.74.125   2025-01-31 18:10:00	

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



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

