



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

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	29/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 27 SUR # 21 - 70 CO ALTOS DE MIRAMAR ETAPA I TORRE 2 APTO 107	
Barrio	LA FLORIDA	
Ciudad	Ibagué	
Departamento	Tolima	
Propietario	JIMENEZ CRUZ KATERINE	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: MARITZA JOHANA CUBILLOS 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 **JIMENEZ CRUZ KATERINE** ubicado en la KR 27 SUR # 21 - 70 CO ALTOS DE MIRAMAR ETAPA I TORRE 2 APTO 107 LA FLORIDA, 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 \$132,366,659.34 pesos m/cte (Ciento treinta y dos millones trescientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y nueve).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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 107 TORRE 2	49.62	M2	\$2,667,607.00	100.00%	\$132,366,659.34
TOTALES					100%	\$132,366,659

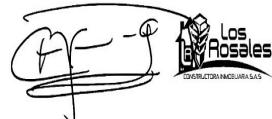
Valor en letras

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

Perito actuante



JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
 RAANro: AVAL-1075278606 C.C: 1075278606
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-01-31 18:10:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 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	
Integral	0	2,667,607	Valor del avalúo en UVR	367,953.57
Proporcional	0	132,366,659	Valor asegurable	132,366,659
% 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 Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Observación

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 no cuenta con garaje privado ni de uso exclusivo, el conjunto cuenta con bahía comunal, de acuerdo a lo informado en visita.

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: 3, Ciudad escritura: ibague, Total unidades: 396, Ubicación: Apartamento Exterior, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: 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 ropas: 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.

Código	LRCAJA-10061 25632	Propósito	Modelo 8-14	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	MARITZA JOHANA CUBILLOS SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1006125632	Teléfono	3123485225
Email	mj.cubillos@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	JIMENEZ CRUZ KATERINE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	65760360	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 27 SUR # 21 - 70 CO ALTOS DE MIRAMAR ETAPA I TORRE 2 APTO 107				
Conjunto	ALTOS DE MIRAMAR				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	LA FLORIDA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>En el momento de la visita se evidenció 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 27 sur por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.</p> <p>En el momento de la visita se evidenció 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	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.47	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 62.063.000
AREA PRIVADA	M2	49.62			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.62
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:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1837	EscrituraDePropiedad	25/08/2021	6	Ibagué

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-238559	07/01/2025	S/I	7300101040000035 50901900000109	ETAPA I TORRE 2 APTO 107

Observación

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.

Observación

El inmueble no cuenta con garaje privado ni de uso exclusivo, el conjunto cuenta con bahía comunal, de acuerdo a lo informado en visita.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO 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	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	No hay		Tipo de vía	Concreto flexible	
Escolar	No hay				
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	850		Fecha escritura	04/05/2017	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	ibague	
Valor administración		Total unidades	396	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio		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	Si	#Ascensores	2
#Sótanos	0				
Observación	Escritura: 850, Fecha escritura: 04/05/2017, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: ibague, Total unidades: 396, Ubicación: Apartamento Exterior , Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2017	Edad Inmueble	8 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1911 del 25/08/2017 de la notaría 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	0	Habitaciones	3
Closest	1	Baños privados	1	Estar	0

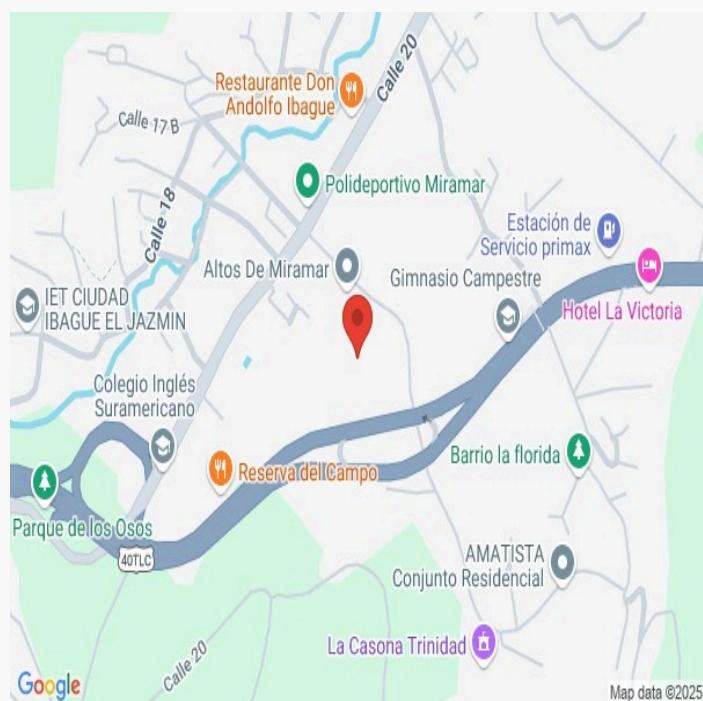
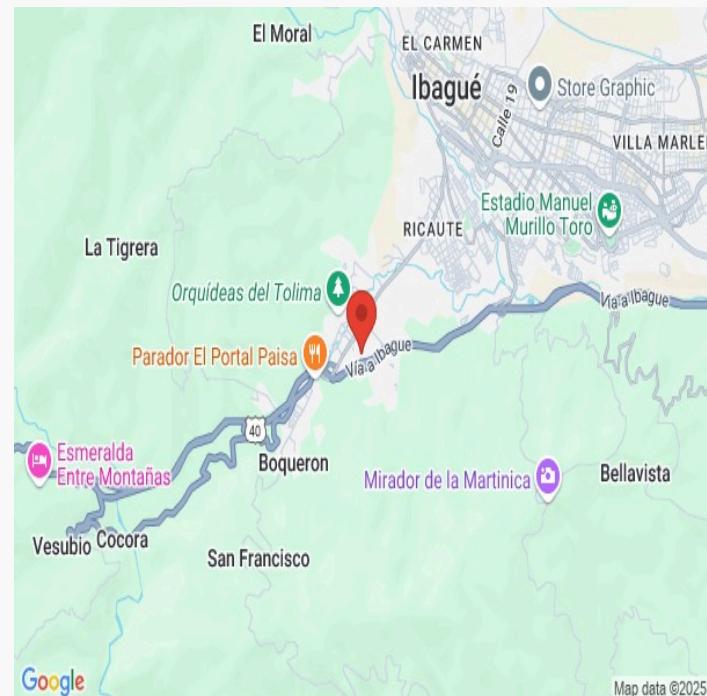
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: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

	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, 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.
--------------------	---

Dirección:

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.418288
GEOGRAFICAS : 4° 25' 5.8368''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.255045
GEOGRAFICAS : 75° 15' 18.1614''

#	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
Del inmueble		1	.	.		0		0			

#	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
	8 a±os									
									PROMEDIO	\$2,667,607.15
									DESV. STANDAR	\$22,107.32
									COEF. VARIACION	0.83%

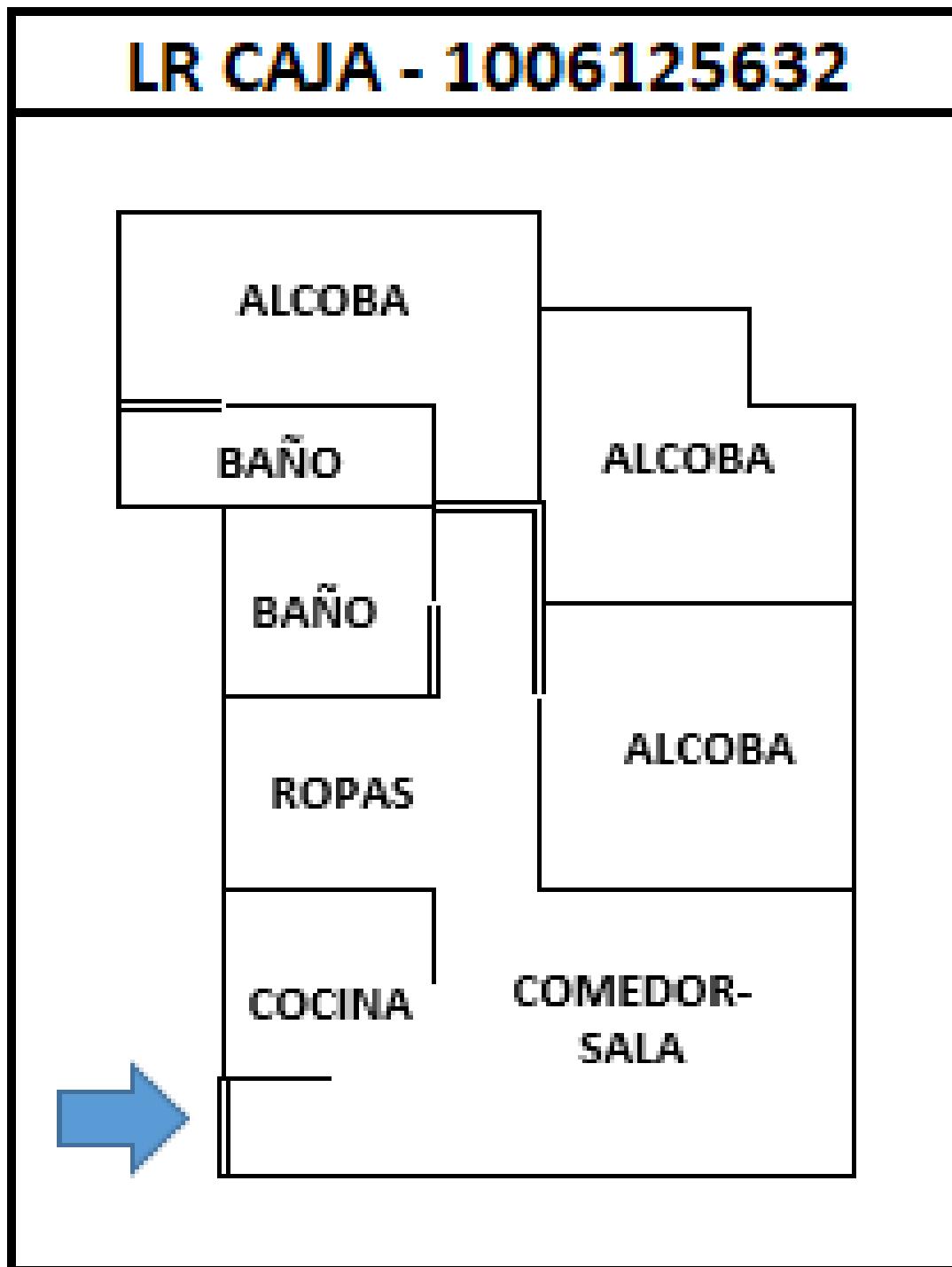
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,689,714.47	TOTAL	\$133,463,632.25
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,645,499.83	TOTAL	\$131,269,701.32
VALOR TOTAL	\$132,366,659.34			

Observaciones:

Enlaces:

3. <https://arriendosyventasibague.com/detalle-inmueble.php?id=1280&ini=1>

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



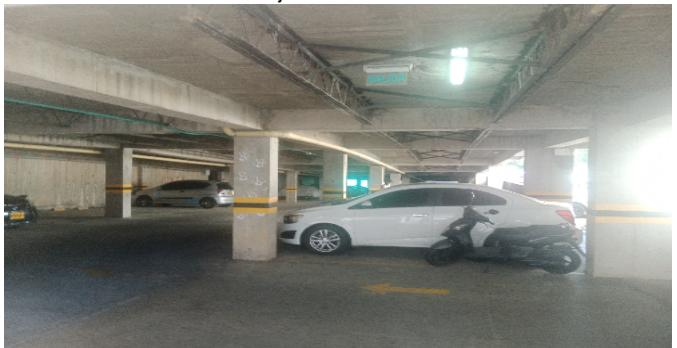
Baño Social 1



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Piscinas-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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 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.

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 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 LRCAJA-1006125632



PIN de Validación: bc9d1aeb



<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 avalador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra Acreditado 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: bc9d1aeb



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



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

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc9d1aeb



<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, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bc9d1aeb



Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regímen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA - AVALUO: LRCAJA-1006125632
25 Oct 2021

Regímen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307
Teléfono: 3182302229
Correo Electrónico: juancamilo.huergo1994@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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de auto regulación 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: bc9d0aeb



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.

Ruth
Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1006125632 M.I.: 350-238559



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 M² 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 COMPROVANTA 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 COMPROVANTA 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 COMPROVANTA 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 COMPROVANTA 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 COMPROVANTA 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 ***