



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1110549970

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LEIDY YISELY BARCO RAMIREZ
NIT / C.C CLIENTE	1110549970
DIRECCIÓN	CL 4 # 4 - 54 CO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA PH T 4 PISO 5 APTO 503   5 PISO PRQUE 179   TORRE 4 PISO 1 DEPOSITO 118
SECTOR	Urbano
BARRIO	La pola
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
IDENTIFICACIÓN	28541981

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/03/2025
FECHA INFORME	27/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	5 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSPINAS MACHADO YAMILÉ						
NUM. ESCRITURA	338 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA	29/02/2024		
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima			
CEDULA CATASTRAL	7300101010000021090190000651						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por: ESCRITURA 2148 DEL 14-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Torreón buenavista de la pola						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	250000	VRxM2	9505.7		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.211%						

M. INMOB.	N°
350-244094	Apto 503 TO 4
MATRICULA	NRO. GARAJE
350-243710	179 PISO 5
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
350-244046	TORRE 4 PISO 1 DEPOS

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 4 # 4 - 54 CO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA PROPIEDAD HORIZONTAL T 4 PISO 5 APTO 503

Al inmueble se llega así: en el Barrio la pola, se accede por la carrera 4ta con calle 4

El inmueble consta de: inmueble consta de sala comedor, cocina, zona de ropas, 1 alcoba con baño privado y balcón.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,600,652

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,600,652

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ  
Perito Actuante  
C.C: 28541981 RAA: AVAL-28541981  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-27 14:12:00



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	416
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675, de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
Acuerdo 0823 del 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	29.17	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	26.30	AVALUO	PESOS	41.699.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	26.30	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	26.30

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 4 # 4 - 54 CO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA PH T 4 PISO 5 APTO 503 | 5 PISO PRQUE 179 | TORRE 4 PISO 1 DEPOSITO 118 | La pola | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2148, fecha: 14/11/2017, Notaría: 2 y ciudad: IBAGUE.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	100-200	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

## 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	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	páñete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	13	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	95	Año de Construcción	2020
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto	26.30	M2	\$3,971,981.00	77.61%	\$104,463,100.30
Area Privada	PQ P-179	10.76	M2	\$2,044,610.00	16.34%	\$22,000,003.60
Area Privada	DEPOSITO D-118	3.98	M2	\$2,044,610.00	6.05%	\$8,137,547.80
<b>TOTALES</b>						<b>100%</b>
Valor en letras						Ciento treinta y cuatro millones seiscientos mil seiscientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$134,600,652</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

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

**Garaje:** Areas tomadas de documentación suministrada.

**Entorno:** - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2148, Fecha escritura: 14/11/2017, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 250000, Total unidades: 416, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Habitaciones: 1, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baño enchapados, en general en buen estado.

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

**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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto frontera	5	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	1	\$22,000,000	1	\$8,137,548	\$3,874,567.31	313 2416727
2	Varsovia	7	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$22,000,000	1	\$8,137,548	\$3,805,584.09	321 2000089
3	La pola	3	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	1	\$22,000,000	1	\$8,137,548	\$4,296,650.93	321 2000089
4	La pola, Ibagué, Tolima		\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	1	\$22,000,000	1	\$8,137,548	\$3,911,119.85	3219388000
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>		.	.	<b>1</b>		<b>1</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	32	29	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$3,874,567.31
2	3	47	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,805,584.09
3	5	67	56	1.0	1.0	1	1	1.0	1	\$4,296,650.93
4	8	30	26.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,911,119.85
<b>5 años</b>										
								PROMEDIO	\$3,971,980.55	
								DESV. STANDAR	\$220,825.72	
								COEF. VARIACION	5.56%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,192,806.27	<b>TOTAL</b>	\$110,270,804.89
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,751,154.82	<b>TOTAL</b>	\$98,655,371.78
VALOR TOTAL	\$104,463,100.30			

## Observaciones:

Se adopta valor promedio de estudio de mercado.

## Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartaestudio-ibague-urbanizacion-alameda-de-la-campina-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/19034-M5583333?canary=true>2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartaestudio-ibague-jordan-el-i-1-habitaciones-1-banos-1-garajes/661-M5045694?canary=true>3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-la-pola-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/661-M4468901?canary=true>4.-<https://www.fincaraliz.com.co/apartaestudio-en-venta/10455160>

## DIRECCIÓN:

CL 4 # 4 - 54 CO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA PH T 4  
PISO 5 APTO 503 | 5 PISO PRQUE 179 | TORRE 4 PISO 1  
DEPOSITO 118 | La pola | Ibagué | Tolima

## **COORDENADAS (DD)**

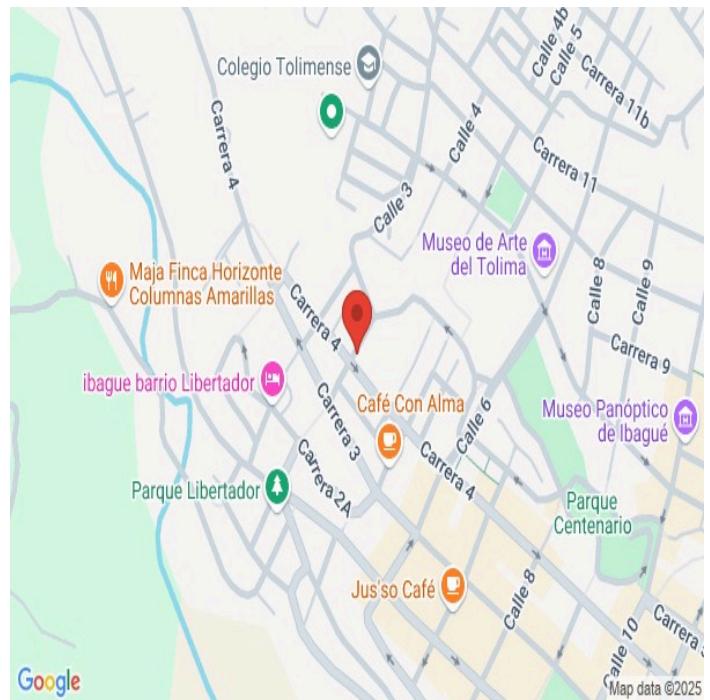
**Latitud:** 4.4491150636793

**Longitud:** -75.24677781402436

## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 26' 56.8134''

**Longitud:**75° 14' 48.4008''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada

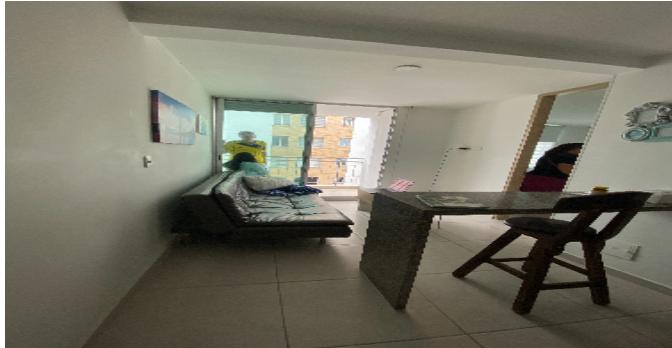


Sala Comedor



## FOTOS General

Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



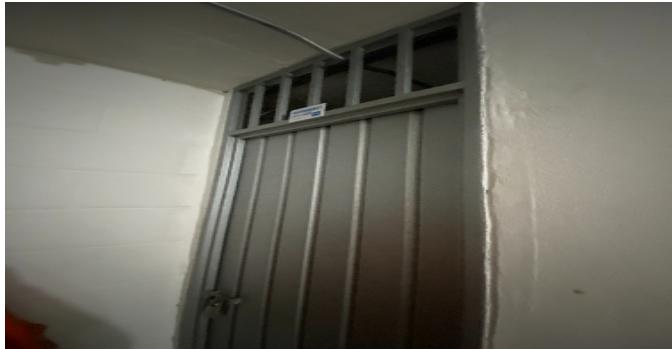
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Deposito



Deposito



## FOTOS General

Deposito



Garaje



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

901	Liquidación No	0050288384
-----	----------------	------------

## Ficha Nacional

NA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA	TERRENO	CONDICION DE PROPIEDAD	NÚMERO EDIFICIO O TORRE	N. DEL PISO DENTRO DE EDIFICIO O TORRE	N. DE LA UNIDAD EN EDIFICIO O TORRE	N. DE LA UNIDAD EN PH O MEJORA
104166	01	01	00	00	0021	0901	9	00	00	0651

350-244094		Fecha Liquidación	11/03/2025 /
URBANO	Avaluado anterior	40.484.000	Avaluado Actual
Habitacional	Fecha Último pago	18/02/2024	Tasa Imp. Predial
VIVIENDA	Valor cancelado	336.000	Sobretasa Ambiental
ESTRATO 4	Ult. Res. Catas.		Tasa Alumbrado
8 / 26	Int. Mora Mes	1.91	
	No Cuotas		Total Cuotas

CONCEPTO	DEUDA ANTERIOR	DEUDA ACTUAL
CADO	0	333.597
	0	62.557
	0	396.144

CONCEPTO	DEUDA ANTERIOR	DEUDA ACTUAL
TO PREDIAL UNIFICADO	DESC PRONTO PAGO 15%	0
AL MIL		0

## Areas o Documentos

PARQUEADERO P-179. CONJUNTO CERRADO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA ETAPA 1 – CALLE 4 # 4-54 BARRIO LA POLA. Entrada independiente por la vía pública pasando por el acceso común del conjunto. Garaje sencillo localizado en el quinto nivel N+12.40m. Tiene un área privada construida aproximada de 10.76 m<sup>2</sup>, total área construida de 10.76 m<sup>2</sup>, le corresponde un coeficiente de copropiedad de 0.043%. Garaje con una altura libre de 2.60m y consta de un garaje para automotor de uso liviano. Unidad

DEPOSITO D-118. CONJUNTO CERRADO TORREON BUENAVISTA DE LA POLA ETAPA 1 TORRE 4 – CALLE 4 # 4-54 BARRIO LA POLA.

Entrada independiente por la vía pública pasando por el acceso común del conjunto. Deposito localizado en el Piso -1 N-2.52m. Tiene un área privada construida aproximada de (3.98m<sup>2</sup>). área común construida de 0.80 m<sup>2</sup>, representada en muros y estructura que conforma la unidad, para un total de área construida de 4.78 m<sup>2</sup>, le corresponde un coeficiente de copropiedad de 0.016%. Depósito con una altura libre de 2.60m. Unidad determinada

## Areas o Documentos

**TORRE 4. PISO 5 APARTAMENTO 503. / CONJUNTO CERRADO**  
**TORREON BUENAVISTA DE LA POLA ETAPA 1 – CALLE 4 # 4-54**  
**BARRIO LA POLA.** Entrada independiente por la vía publica pasando por el acceso común del conjunto. Apartamento localizado en el Piso 5 (N+10.08m).  
Tiene un área privada construida aproximada de (26.30 m<sup>2</sup>). área común construida de 2.87 m<sup>2</sup>, representada en muros y estructura que conforma la unidad, para un total de área construida de 29.17 m<sup>2</sup>, le corresponde un coeficiente de copropiedad de 0.211%. Apartamento ubicado en el sur-occidente conjunto. Apartamento con vista interior hacia la zona de parqueaderos. El apartamento consta de sala, balcón, cocina-comedor, área de ropa, alcoba principal con baño. Unidad determinada gráficamente conforme a los planos RPH 20/26, 21/26, 22/26, 23/26 y 24/26, de la siguiente manera: Por el NORTE: partiendo del punto AT4(5)503-01 en línea quebrada 0.30m, 0.80m, 1.01m, 2.32m, 1.82m, 0.12m, 1.38m, 0.67m, 0.32m, 1.54m y 3.70m hasta llegar al punto AT4(5)503-02, lindando con muro común de por medio con zona común de circulación peatonal y acceso al apartamento. Por el ORIENTE: partiendo del punto AT4(5)503-02, en línea recta de 5.37m hasta llegar al punto AT4(5)503-03, lindando con muro de por medio con el apartamento 502 del piso 5 y ductos. Por el SUR: partiendo del punto AT4(5)503-03 en línea quebrada de 1.82m, 1.12m, 0.50m, 1.07m,

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

<b>SNR</b> SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública	<p align="center"><b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE</b></p> <p align="center"><b>CERTIFICADO DE TRADICION</b></p> <p align="center"><b>MATRICULA INMOBILIARIA</b></p> <p><b>Certificado generado con el Pin No: 2503079464110036851</b> <b>Nro Matrícula: 350-244046</b></p> <p>Página 1 TURNO: 2025-350-1-32514</p> <p align="center">Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:08:46 AM</p> <p align="center"><b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE</b></p> <p align="center"><b>HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b></p> <p>No tiene validez sin la firma del registrador en la última página</p> <p>CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE  FECHA APERTURA: 24-11-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-20696 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2017  CÓDIGO CATASTRAL: 730010101000000210901900000603 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  NUPRE: BZS0018JOFA</p> <p>ESTADO DEL FOLIO: <b>ACTIVO</b></p> <hr/> <p><b>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b>  TORRE 4 PISO 1 DEPOSITO 118 CON AREA DE 3.98 M<sup>2</sup> CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2148, 2017 11 14, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1 . DE LA LEY 1579 DE 2012</p> <p><b>AREA Y COEFICIENTE</b>  AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 3 CENTIMETROS CUADRADOS: 9800  AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  CUADRADOS  COEFICIENTE : %</p> <p><b>COMPLEMENTACION:</b>  1. -ESCRITURA 1730 DEL 13/9/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 14/9/2016 POR COMPROVANTA DE: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. - NIT 900301745-5 , A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-228627 .-</p>
--	--

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

 <b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<p><b>Certificado generado con el Pin No: 2503072424110036717</b> <b>Nro Matrícula: 350-243710</b></p> <p>Página 1 TURNO: 2025-350-1-32511</p> <p style="text-align: center;">Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:00:44 AM  <b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE</b>  <b>HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b></p> <p>No tiene validez sin la firma del registrador en la última página</p> <p>CÍRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE  FECHA APERTURA: 24-11-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-20696 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2017  CÓDIGO CATASTRAL: 7300101010000021090190000267 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  NUPRE: BZS0020TCCD</p> <p>ESTADO DEL FOLIO: <b>ACTIVO</b></p> <hr/> <p><b>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b>  5 PISO PARQ 179 con area de 10.76 M<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2148, 2017 11 14, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE.  Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012</p> <p style="text-align: center;"><b>SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO &amp; REGISTRO La guarda de la fe pública</b></p> <p><b>AREA Y COEFICIENTE</b>  AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 10 CENTIMETROS CUADRADOS: 7600  AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  CUADRADOS  COEFICIENTE : %</p> <p><b>COMPLEMENTACION:</b>  1. -ESCRITURA 1730 DEL 13/9/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 14/9/2016 POR COMPROVANT DE: TORREON BIENES Y  CONSTRUCCIONES S.A.S - NIT 900301745-5 , A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-228627 .--</p>
---	--

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

 <b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<p><b>Certificado generado con el Pin No: 2503074945110036716</b> <b>Nro Matrícula: 350-244094</b></p> <p>Página 1 TURNO: 2025-350-1-32510</p> <p style="text-align: center;">Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:00:44 AM  <b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE</b>  <b>HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b></p> <p>No tiene validez sin la firma del registrador en la última página</p> <p>CÍRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE  FECHA APERTURA: 24-11-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-20696 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2017  CÓDIGO CATASTRAL: 7300101010000021090190000651 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  NUPRE: BZS0018NYB</p> <p>ESTADO DEL FOLIO: <b>ACTIVO</b></p> <hr/> <p><b>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b>  T 4 PISO 5 APTO 503 con area de 26.30 M<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2148, 2017 11 14, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE.  Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012</p> <p style="text-align: center;"><b>SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO &amp; REGISTRO La guarda de la fe pública</b></p> <p><b>AREA Y COEFICIENTE</b>  AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 26 CENTIMETROS CUADRADOS: 3000  AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  CUADRADOS  COEFICIENTE : %</p> <p><b>COMPLEMENTACION:</b>  1. -ESCRITURA 1730 DEL 13/9/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 14/9/2016 POR COMPROVANT DE: TORREON BIENES Y  CONSTRUCCIONES S.A.S - NIT 900301745-5 , A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-228627 .--</p>
---	---

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1110549970**



PIN de Validación: b3bella7b



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2854 1981, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-2854 1981.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra AVAL-2854 1981 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  
17 Oct 2017

Régimen  
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  
17 Oct 2017

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3bella7b

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

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRHIPO-1110549970 M.I.: 350-244094*

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CARRERA 4 NO. 7-44 APTO 401 B. LA POLA

Teléfono: 3002090342

Correo Electrónico: carolinatinsa@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecta - Universidad de ibague.

Técnico Laboral por Competencia en Auxiliar en Avalúos - Cencosistemas.

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	03 Jun 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 28541981

El(la) señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN de Validación: b3be0a7b



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

b3be0a7b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Aduanero de Avaluadores RAA., a los veintiocho (28) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503074945110036716**

**Nro Matrícula: 350-244094**

Página 2 TURNO: 2025-350-1-32510

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:00:44 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

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: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-350-6-3431**

Doc: ESCRITURA 3193 DEL 03-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$9,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA PARA ESTE BIEN SEGÚN ESCRITURA 1730 13 09 2016 NOTARÍA 2 DE IBAGUÉ

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-350-6-3431**

Doc: ESCRITURA 3193 DEL 03-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$74,235,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

A: MONCALEANO OSPINA ARIEL RICARDO

CC# 1032387826 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747**

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE DESAFECTAR PARTE DEL ÁREA PRIVADA DE LOS PARQUEADEROS 41 Y 48

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

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747**

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGÚN OFICIO 020702 DEL 03 06 2020 DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE IBAGUÉ DIRECCIÓN DE LA ETAPA 2

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

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747**

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL TORREÓN BUENA VISTA ALTOS DE LA POLA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503074945110036716

Nro Matrícula: 350-244094

Página 3 TURNO: 2025-350-1-32510

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:00:44 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

ETAPA 2

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

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-03-2024 Radicación: 2024-350-6-4393

Doc: ESCRITURA 338 DEL 29-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$74,500,000

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

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

DE: MONCALEANO OSPINA ARIEL RICARDO

CC# 1032387826

A: OSPINA MACHADO YAMILÉ

CC# 38240866 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

#### 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: 2025-350-1-32510

FECHA: 07-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503072424110036717**

**Nro Matrícula: 350-243710**

Página 2 TURNO: 2025-350-1-32511

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:00:44 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

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: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-350-6-3431

Doc: ESCRITURA 3193 DEL 03-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$9,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA PARA ESTE BIEN SEGÚN ESCRITURA 1730 13 09 2016 NOTARÍA 2 DE IBAGUÉ

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-350-6-3431

Doc: ESCRITURA 3193 DEL 03-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$14,175,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

A: MONCALEANO OSPINA ARIEL RICARDO

CC# 1032387826 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE DESAFECTAR PARTE DEL ÁREA PRIVADA DE LOS PARQUEADEROS 41 Y 48

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

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGÚN OFICIO 020702 DEL 03 06 2020 DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE IBAGUÉ DIRECCIÓN DE LA ETAPA 2

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

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL TORREÓN BUENA VISTA ALTOS DE LA POLA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503072424110036717**

**Nro Matrícula: 350-243710**

Página 3 TURNO: 2025-350-1-32511

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:00:44 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

ETAPA 2

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

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-03-2024 Radicación: 2024-350-6-4393

Doc: ESCRITURA 338 DEL 29-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$14,500,000

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

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

DE: MONCALEANO OSPINA ARIEL RICARDO

CC# 1032387826

A: OSPINA MACHADO YAMILÉ

CC# 38240866 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

#### 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: 2025-350-1-32511

FECHA: 07-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503079464110036851**

**Nro Matrícula: 350-244046**

Página 2 TURNO: 2025-350-1-32514

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:08:46 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

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: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-350-6-3431**

Doc: ESCRITURA 3193 DEL 03-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$9,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA PARA ESTE BIEN SEGÚN ESCRITURA 1730 13 09 2016 NOTARÍA 2 DE IBAGUÉ

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-350-6-3431**

Doc: ESCRITURA 3193 DEL 03-11-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$3,675,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

A: MONCALEANO OSPINA ARIEL RICARDO

CC# 1032387826 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747**

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE DESAFECTAR PARTE DEL ÁREA PRIVADA DE LOS PARQUEADEROS 41 Y 48

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

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747**

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGÚN OFICIO 020702 DEL 03 06 2020 DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE IBAGUÉ DIRECCIÓN DE LA ETAPA 2

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

A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S

NIT# 8605231225

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-07-2020 Radicación: 2020-350-6-6747**

Doc: ESCRITURA 769 DEL 25-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL TORREÓN BUENA VISTA ALTOS DE LA POLA



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

Certificado generado con el Pin No: 2503079464110036851

**Nro Matrícula: 350-244046**

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-32514

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:08:46 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

## ETAPA 2

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

## A: SOCIEDAD MULTICONSTRUCCIONES J.P S.A.S.

NIT# 8605231225 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-03-2024 Radicación: 2024-350-6-4393**

Doc: ESCRITURA 338 DEL 29-02-2024 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$3,700,000

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

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

DE: MONCALEANO OSPINA ARIEL RICARDO CC# 10323

A: OSBINA MACHADO XAMIL E

CC# 1032387826

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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 LAS N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-350-3-2220 Fecha: 07-12-2017

SE CORRIGE EN DIRECCION Y CABIDA Y LINDEROS DE CADA UNIDAD CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 2148 DEL 14 11 2017  
NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE, VALE APT 59 LEY 1529 DEL 2012.

SUPERINTENDENCE



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503079464110036851**

**Nro Matrícula: 350-244046**

Página 4 TURNO: 2025-350-1-32514

Impreso el 7 de Marzo de 2025 a las 07:08:46 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-32514      FECHA: 07-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL

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  
& REGISTRO**  
**La guarda de la fe pública**

Inicio () / PQR

Leidy Yisely Barco Ramírez | ESPAÑOL

### TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

#### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo

Nombre del pagador: Leidy Yisely Barco Ramírez

Identificación: 1110549970 (tel:1110549970)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1334420563 (tel:1334420563)

Cód. del pedido: 970

Id pago: 2912

Ticket: 1822300970 (tel:1822300970)

Fecha de pago: 13/03/2025 04:47:03.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRHIPO-1110549970

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1110549970
	<b>Hash documento:</b>	09345a65c4
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-27 12:12:05

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ Documento: 28541981 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 194505	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: avaluoscarolina@gmail.com Celular: 3002090342 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.67.138.221   2025-03-27 14:12:00	

Gestionado por 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>

