



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-14395213

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	GERMAN ALONSO CARRILLO ESPINOSA	FECHA VISITA	03/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	14395213	FECHA INFORME	03/04/2025
DIRECCIÓN	CLL 131 18H BIS SUR-56 2 PISO T 1 AP 202 URB CIUDADELA COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO PARQ 9 S	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Comfenalco	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ		
IDENTIFICACIÓN	28541981		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Heidy Alexandra Sierra Perdomo						
NUM. ESCRITURA	328 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEXTA	FECHA	26/02/2014		
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué		DEPTO	Tolima			
CEDULA CATASTRAL	7300101130000033209019000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aplica.						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	conjunto Mirador de Comfenalco						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2	2325.13		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0						

M. INMOB.	N°
350-209820	Apto 202
MATRICULA	NRO. GARAJE
350-209634	9

## OBSERVACIONES GENERALES

CLL 131 18H BIS SUR-56 2 PISO T 1 AP 202 URB CIUDADELA  
COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO PARQ 9 S.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 119,895,050

VALOR ASEGURABLE \$ COP 119,895,050

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

## NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ  
Perito Actuante  
C.C: 28541981 RAA: AVAL-28541981  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-03 12:49:00



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	100
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 823 del 2014.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.30
AREA PRIVADA	M2	51.61

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.61
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	51.61

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CLL 131 18H BIS SUR-56 2 PISO T 1 AP 202 URB CIUDADELA COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO PARQ 9 S | Comfenalco | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 2737, fecha: 18/12/2013, Notaría: 2 y ciudad: IBAGUE.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas 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
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2013

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 202	51.61	M2	\$2,032,456.00	87.49%	\$104,895,054.16
Area Privada	Gj9	10.35	M2	\$1,449,275.00	12.51%	\$14,999,996.25
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$119,895,050</b>

Valor en letras Ciento diecinueve millones ochocientos noventa y cinco mil cincuenta Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$119,895,050</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 observa 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. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** Garaje privado ubicado en sótano.

**Entorno:** Predio ubicado en el barrio comfenalco, de fácil acceso. Se accede por la calle 131.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2737, Fecha escritura: 18/12/2013, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 120000, Total unidades: 100, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Todos los acabados se unifican en materiales de construcción y se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento.

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

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mirador de comfenalco	2	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	1	\$15,000,000		\$	\$1,964,735.52	3153244082
2	Mirador de comfenalco	5	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	1	\$15,000,000		\$	\$2,340,631.66	3168494520
3	Conjunto Miramar	12	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$		\$	\$2,238,461.54	3153244082
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	54.30	51.61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,964,735.52
2	12	54.30	51.61	0.95	1.0	0.95	1.0	1.0	0.9	\$2,112,420.07
3	5	55	52	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	0.9	\$2,020,211.54
	<b>12 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,032,455.71</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$74,599.74</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.67%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,107,055.45	<b>TOTAL</b>	\$108,745,131.82
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,957,855.97	<b>TOTAL</b>	\$101,044,946.56
VALOR TOTAL	\$104,895,054.16			

## Observaciones:

Se toma valor promedio del mercado.

## Enlaces:

1.-[https://eurekainmobiliaria.com/inmueble/apartamento-en-venta-comfenalco-ibaque\\_903-948/](https://eurekainmobiliaria.com/inmueble/apartamento-en-venta-comfenalco-ibaque_903-948/)2.-<https://invercoba.com/propiedades/apartamento/ibaque/apartamento-en-conjunto-mirador-de-comfenalco/>3.-[https://eurekainmobiliaria.com/inmueble/apartamento-en-venta-miramar-ibaque\\_903-807/](https://eurekainmobiliaria.com/inmueble/apartamento-en-venta-miramar-ibaque_903-807/)

**DIRECCIÓN:**

CLL 131 18H BIS SUR-56 2 PISO T 1 AP 202 URB CIUDADELA  
COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO PARQ 9 S |  
Comfenalco | Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

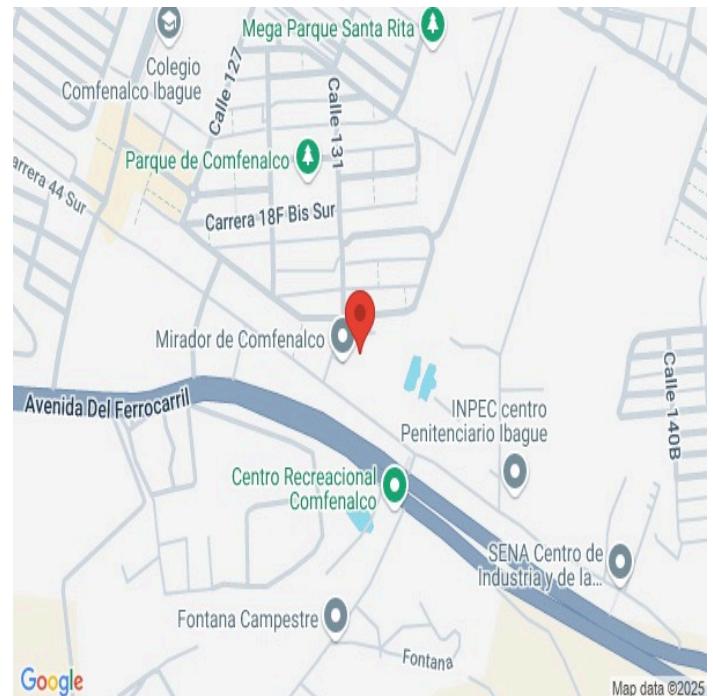
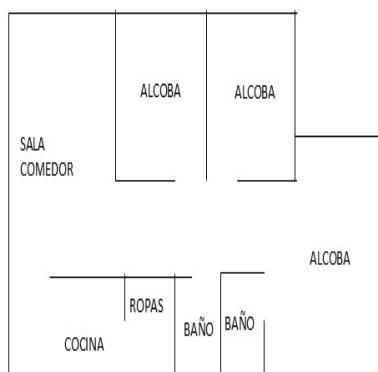
**Latitud:** 4.404946

**Longitud:** -75.154564

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 24' 17.805"

**Longitud:** 75° 9' 16.4298"

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



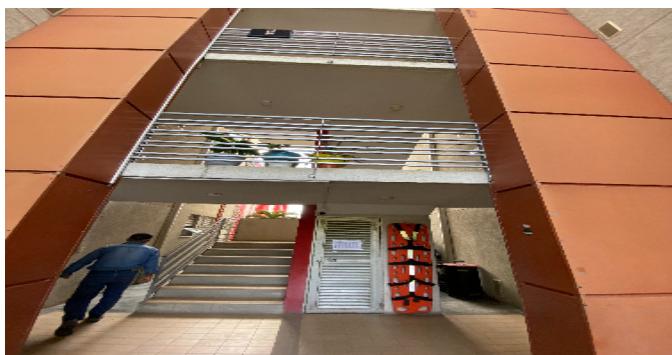
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## FOTOS General



# CRUCE CARTOGRAFICO

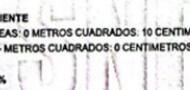
## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificado.superintendencia.gov.co

<b>SNR</b> SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> <b>Certificado generado con el Pin No: 2503269071111061057</b> <b>Nro Matrícula: 350-209820</b> Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM <b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b> <small>No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página</small> CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE FECHA APERTURA: 30-12-2013 RADICACION: 2013-350-6-25635 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2013 CODIGO CATASTRAL: 7300101130000332090190000007COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE: BZS0021CWK ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO <hr/> <b>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b> SEGURO PISO TORRE 1 APTO 202 con area de 51.61 MT52 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2737, 2013 12 18, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE, Artículo 8 Parágrafo 1., de la Ley 1579 de 2012 <div style="text-align: center;">  <b>SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO &amp; REGISTRO</b>  <i>La guarda de la fe pública</i> </div> <b>COMPLEMENTACION:</b> 01.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMFENALCO ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 1626 DEL 23/07/2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-208484 02.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMFENALCO ADQUIRIO POR LOTEO EN LOS TERMINOS DE LAS ESCRITURA 1723 DEL 6/05/1996 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO CON EL FOLIO 350-125499 03.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA "COMFENALCO", ADQUIRIÓ EL LOTE MENSIONADO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A LOS SEÑORES: JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE, ENRIQUE ARBELAEZ URIBE, HERNANDO ARBELAEZ URIBE, FEDERICO ARBELAEZ URIBE, MIRIA EUGENIA ARBELAEZ URIBE Y ENRIQU ARBELAEZ SARMIENTO, EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 3623 DEL 23/9/1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-125499. 04. MARIA EUGENIA, FEDERICO, HERNANDO, ENRIQUE, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE Y ENRIQUE ARBELAEZ SARMIENTO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE URIBE URIBE MARY, SEGUN SENTENCIA DEL 05.04.88 JUZGADO 6. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03.05.88 ALFOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350-0058378.
--	---

## Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificado.superintendencia.gov.co

<b>SNR</b> SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE</b> <b>CERTIFICADO DE TRADICION</b> <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> <b>Certificado generado con el Pin No: 2503267112111061058</b> <b>Nro Matrícula: 350-209634</b> Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM <b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b> <small>No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página</small> CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE FECHA APERTURA: 30-12-2013 RADICACION: 2013-350-6-25635 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2013 CODIGO CATASTRAL: 730010113000033209019000002300COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE: BZS0020FFX ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO <hr/> <b>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS</b> SOTANO PARQUEADERO 8 S con area de 10.35 MT52 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2737, 2013 12 18, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE, Artículo 8 Parágrafo 1., de la Ley 1579 de 2012 <div style="text-align: center;">  <b>SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO &amp; REGISTRO</b>  <i>La guarda de la fe pública</i> </div> <b>COMPLEMENTACION:</b> 01.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMFENALCO ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 1626 DEL 23/07/2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-208484 02.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMFENALCO ADQUIRIO POR LOTEO EN LOS TERMINOS DE LAS ESCRITURA 1723 DEL 6/05/1996 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO CON EL FOLIO 350-125499 03.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA "COMFENALCO", ADQUIRIÓ EL LOTE MENSIONADO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA HECHA A LOS SEÑORES: JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE, ENRIQUE ARBELAEZ URIBE, HERNANDO ARBELAEZ URIBE, FEDERICO ARBELAEZ URIBE, MIRIA EUGENIA ARBELAEZ URIBE Y ENRIQU ARBELAEZ SARMIENTO, EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 3623 DEL 23/9/1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-125499. 04. MARIA EUGENIA, FEDERICO, HERNANDO, ENRIQUE, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE Y ENRIQUE ARBELAEZ SARMIENTO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE URIBE URIBE MARY, SEGUN SENTENCIA DEL 05.04.88 JUZGADO 6. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03.05.88 ALFOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350-0058378.
--	---

## Areas o Documentos

**APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202) PISO DOS (2) TORRE UNO (1) Y EL PARQUEADERO NUEVE (9) SOTANO, LOS CUALES HACEN PARTE DE LA URBANIZACION CIUDADELA COMFENALCO, CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE COMFENALCO, UBICADO EN LA CALLE 131 NÚMERO 18 H BIS SUR - 56, DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA. ----**

**DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS ESPECIALES.- BLOQUE UNO (1)**

**APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202).** Calle ciento treinta y uno (131) número dieciocho H Bis Sur cincuenta y seis (18 H Bis Sur - 56).- Tiene un área construida aproximada de cincuenta y cuatro metros cuadrados treinta decímetros cuadrados (**54.30 m<sup>2</sup>**) representados en dos metros cuadrados sesenta y nueve decímetros cuadrados (**2.69 m<sup>2</sup>**) constituidos de propiedad común, que corresponden a las fachadas, estructura, ducto y muros perimetrales y un área privada construida de cincuenta y un metros cuadrados sesenta y un decímetros cuadrados (**51.61 m<sup>2</sup>**).- Se localiza en el segundo piso, en el nivel + 3.30, con una altura libre aproximada de dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 m), determinado gráficamente conforme al plano 05 de 21, así: Por el NORTE, partiendo del punto B1-202 AL 502-04 en linea quebrada de tres metros diecisiete centímetros (3.17 m) cincuenta centímetros (0.50 m), un metro un centímetro (1.01 m), ochenta y seis centímetros (0.86 m), cuarenta centímetros (0.40 m), ochenta y

## 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 LRCAJA-14395213**



PIN de Validación: b17alla7d



**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, 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: b17alla7d

<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: LRCAJA-14395213 M.I.: 350-209820*

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: b17a0a7d



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

b17a0a7d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

LRCAJA-14395213 M.I.: 350-209820

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2503269071111061057****Nro Matrícula: 350-209820**

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-41522

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-12-2013 RADICACIÓN: 2013-350-6-25635 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2013

CODIGO CATASTRAL: 730010113000003320901900000007COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0021CWKF

**ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**SEGUNDO PISO TORRE 1 APTO 202 con area de 51.61 MTS<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2737, 2013 12 18, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012**COMPLEMENTACION:**

01.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMFENALCO ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL EN LOS TÉRMINOS DE LA ESCRITURA 1826 DEL 23/07/2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-208484

02.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMFENALCO ADQUIRIO POR LOTE EN LOS TERMINOS DE LAS ESCRITURA 1723 DEL 6/05/1996 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO CON EL FOLIO 350-125499

03.-LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA "COMFENALCO", ADQUIRIÓ EL LOTE MENSIONADO EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA HECHA A LOS SEÑORES: JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE, ENRIQUE ARBELAEZ URIBE, HERNANDO ARBELAEZ URIBE, FEDERICO ARBELAEZ URIBE, MRIA EUGENIA ARBELAEZ URIBEY ENRIQU ARBELAEZ SARMIENTO, EN LOS TÉRMINOS DE LA ESCRITURA 3623 DEL 23/9/1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE.Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-125499.

04. MARIA EUGENIA, FEDERICO, HERNANDO, ENRIQUE, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE Y ENRIQUE ARBELAEZ SARMIENTO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE URIBE URIBE MARY, SEGUN SENTENCIA DEL 05.04.88 JUZGADO 6. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03.05.88 ALFOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350-0058378.

05. ARBELAEZ SARMIENTO ENRIQUE., ADQUIRIDO POR COMPRA A RAAD FADUL JOSE ESCRT. N. 1224 DEL 12.08.57 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 26.08.57 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350-0058378.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 131 NO. 18 H. BIS SUR 56 SECTOR PICALEÑA URBANIZACION CIUDADELA COMFENALCO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE COMFENALCO SEGUNDO PISO TORRE 1 APTO 202

2) CL 131 # 18 H BIS SUR - 56 2 PISO TORRE 1 APTO 202 URB CIUDADELA COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503269071111061057

Nro Matrícula: 350-209820

Página 2 TURNO: 2025-350-1-41522

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

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

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

350 - 208484

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-12-2013 Radicación: 2013-350-6-25635

Doc: ESCRITURA 2737 DEL 18-12-2013 NOTARIA SEGUNDA 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: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA COMFENALCO

NIT# 8907001484

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$62,694,569

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVANTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, ADQUIRIDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA COMFENALCO, SERA RESTITUIBLE EL SUBSIDIO SI TRANSIERE EL BIEN ANTES DE 10 AÑOS.

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA COMFENALCO

NIT# 8907001484

A: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040 X

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040 X

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA COMFENALCO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2503269071111061057****Nro Matrícula: 350-209820**

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-41522

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

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

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

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040 X

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FANALCO DEL TOLIMA COMFENALCO

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089**

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT: 8600030201

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-03-2025 Radicación: 2025-350-6-4693**

Doc: ESCRITURA 346 DEL 03-03-2025 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA, CONSTITUIDO POR ESCRITURA 328 DEL 26/02/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUÉ. CONFORME A LA LEY 2079 DEL 14/01/2021

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

A: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-03-2025 Radicación: 2025-350-6-4693**

Doc: ESCRITURA 346 DEL 03-03-2025 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA, CONSTITUIDA POR ESCRITURA 328 DEL 26/02/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUÉ. CONFORME A LA LEY 2079 DEL 14/01/2021

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

A: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-03-2025 Radicación: 2025-350-6-4693**

Doc: ESCRITURA 346 DEL 03-03-2025 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA, CONSTITUIDO POR ESCRITURA 328 DEL 26/02/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUÉ.

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A) PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 250326907111061057

Nro Matrícula: 350-209820

Página 4 TURNO: 2025-350-1-41522

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

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

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

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

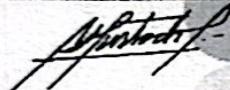
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-41522

FECHA: 26-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

  
BERTHA FANNY HURTADO ARANGO  
REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2503267112111061058

Nro Matrícula: 350-209634

Página 1 TURNO: 2025-350-1-41521

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-12-2013 RADICACIÓN: 2013-350-6-25635 CON: ESCRITURA DE: 18-12-2013

CODIGO CATASTRAL: 73001011300003320901900000230COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0020FFXB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SOTANO PARQUEADERO 9 S con area de 10 35 MTS2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2737, 2013 12 18, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 10 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMFENALCO ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 1826 DEL 23/07/2013 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-208484

02.-LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO TOLIMA COMFENALCO ADQUIRIO POR LOTE EN LOS TERMINOS DE LAS ESCRITURA 1723 DEL 6/05/1996 DE LA NOTARIA CUARTA DE IBAGUE Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO CON EL FOLIO 350-125499

03.-LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA "COMFENALCO", ADQUIRIÓ EL LOTE MENSIONADO EN MAYOR EXTENSIÓN POR COMPRA HECHA A LOS SEÑORES: JUAN GUILERMO ARBELAEZ URIBE, ENRIQUE ARBELAEZ URIBE, HERNANDO ARBELAEZ URIBE, FEDERICO ARBELAEZ URIBE, MRIA EUGENIA ARBELAEZ URIBEY ENRIQU ARBELAEZ SARMIENTO, EN LOS TÉRMINOS DE LA ESCRITURA 3623 DEL 23/9/1993 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE.Y REGISTRADA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE IBAGUE CON EL FOLIO 350-125499.

04. MARIA EUGENIA, FEDERICO, HERNANDO, ENRIQUE, JUAN GUILLERMO ARBELAEZ URIBE Y ENRIQUE ARBELAEZ SARMIENTO, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE URIBE URIBE MARY, SEGUN SENTENCIA DEL 05.04.88 JUZGADO 6. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 03.05.88 ALFOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350-0058378.

05. ARBELAEZ SARMIENTO ENRIQUE., ADQUIRIDO POR COMPRA A RAAD FADUL JOSE ESCRIT. N. 1224 DEL 12.08.57 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 26.08.57 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 350-0058378.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 131 NO. 18 H. BIS SUR 56 SECTOR PICALEÑA URBANIZACION CIUDADELA COMFENALCO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE COMFENALCO SOTANO PARQUEADERO 9 S

2) CL 131 # 18 H BIS SUR - 56 STNO PQDRO 9 S URB CIUDADELA COMFENALCO CO MIRADOR DE COMFENALCO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503267112111061058

Nro Matrícula: 350-209634

Página 2 TURNO: 2025-350-1-41521

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

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

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

350 - 208484

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-12-2013 Radicación: 2013-350-6-25635

Doc: ESCRITURA 2737 DEL 18-12-2013 NOTARIA SEGUNDA 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: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA COMFENALCO

NIT# 8907001484

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, ADQUIRIDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA COMFENALCO, SERA RESTITUIBLE EL SUBSIDIO SI TRANSIERE EL BIEN ANTES DE 10 AÑOS.

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA COMFENALCO

NIT# 8907001484

A: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040 X

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA

CC# 65632040 X

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FENALCO DEL TOLIMA COMFENALCO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991

GUE

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2503267112111061058** **Nro Matrícula: 350-209634**

Página 3 TURNO: 2025-350-1-41521

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

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

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

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA **CC# 65632040 X**

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE FANALCO DEL TOLIMA COMFENALCO

---

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-03-2014 Radicación: 2014-350-6-6089**

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-02-2014 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA **CC# 65632040 X**

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT: 8600030201

---

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-03-2025 Radicación: 2025-350-6-4693**

Doc: ESCRITURA 346 DEL 03-03-2025 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE **VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA, CONSTITUIDO POR ESCRITURA 328 DEL 26/02/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUÉ. CONFORME A LA LEY 2079 DEL 14/01/2021

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

A: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA **CC# 65632040**

---

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-03-2025 Radicación: 2025-350-6-4693**

Doc: ESCRITURA 346 DEL 03-03-2025 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE **VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA, CONSTITUIDA POR ESCRITURA 328 DEL 26/02/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUÉ. CONFORME A LA LEY 2079 DEL 14/01/2021

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

A: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA **CC# 65632040**

---

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-03-2025 Radicación: 2025-350-6-4693**

Doc: ESCRITURA 346 DEL 03-03-2025 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE **VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA, CONSTITUIDO POR ESCRITURA 328 DEL 26/02/2014 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUÉ.

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

DE: SIERRA PERDOMO HEIDY ALEXANDRA **CC# 65632040**

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A) PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

---



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

Certificado generado con el Pin No: 2503267112111061058

Nro Matrícula: 350-209634

Página 4 TURNO: 2025-350-1-41521

Impreso el 26 de Marzo de 2025 a las 09:37:49 AM

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

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

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: 2025-350-1-41521

FECHA: 26-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

  
BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRLrJzSly2EC  
02 Abr 2025 - 10:23 a. m.

### Datos del pago

Valor pagado

**\$ 300.000**

### Producto destino

**LOS ROSALES CONST IN**

Corriente - Bancolombia

944 - 020978 - 45

### Producto origen

**Cuenta de Ahorros**

Ahorros

\*1796



ARCHIVO: LRCAJA-14395213

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-14395213
	<b>Hash documento:</b>	f68b392240
	<b>Fecha creación:</b>	2025-04-03 13:04:54

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ Documento: 28541981 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 969107	
<p><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 179.32.229.182   2025-04-03 12:49:00</p>	

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>

