



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1086135084

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DARIO FERNANDO CAICEDO CAJIGAS
NIT / C.C CLIENTE	1086135084
DIRECCIÓN	KR 18 M SUR # 155 - 120 CO GRANATE P H ETAPA 2 APTO 301 TORRE 14
SECTOR	Urbano
BARRIO	Picaleña
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ
IDENTIFICACIÓN	28541981

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	28/04/2025
FECHA INFORME	30/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	4 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ERICK NAYID PEREZ RENDON						
NUM. ESCRITURA	3671 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	72	FECHA	22/07/2022		
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Tolima			
CEDULA CATASTRAL	730010111000011809901914031137						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 73-001-2-18-0727 DEL 10/12/2018						
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	Granate PH						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	170000	VRxM2	2719.56		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.3148%						

M. INMOB.	N°
350-281484	Apto 301 Tr 14

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio Picaleña

Al inmueble se llega así: Por la Av. Picaleña

Distribución del inmueble: cuenta con sala comedor, cocina, zona de ropa, estudio, baño social, 3 alcobas, la principal con baño privado, balcón.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 182,372,487

VALOR ASEGURABLE \$ COP 182,372,487

## 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: 2025-04-29 11:50:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
 NIT. 906.441.334-1

Nombre de la firma

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)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	340
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.70	AVALUO	PESOS	\$ 96.682.000
AREA PRIVADA	M2	62.51	CATASTRAL 2025		
AREA COMUN EXCLUSIVA	M2	1.59			
BALCON					
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.51

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 18 M SUR # 155 - 120 CO GRANATE P H ETAPA 2 APTO 301 TORRE 14 | Picaleña | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6134, fecha: 30/12/2020, Notaría: 72 y ciudad: Bogotá D.C.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
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	VIS vivienda de interés Social
Avance (En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	96
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
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 bloque aislado
Año de Construcción	2021

## 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 301 Tr 14	62.51	M2	\$2,917,493.00	100.00%	\$182,372,487.43
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$182,372,487</b>
Valor en letras	Ciento ochenta y dos millones trescientos setenta y dos mil cuatrocientos ochenta y siete Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$182,372,487</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.

Existen construcciones actualmente del mismo proyecto Eco ciudad Rivera.

## 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 8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** Predio no cuenta con garajes asignados, proyecto cuenta con bahías de parqueo communal de acuerdo a lo informado en visita.

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Casa de la moneda, Tecnoparque Sena, Iglesia Cristo Rey de picaleña. El producto inmobiliario predominante en la zona es: Vivienda multifamiliar. Las vías de acceso al inmueble son: Av. Picaleña

**Propiedad horizontal:** Escritura: 6134, Fecha escritura: 30/12/2020, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C, Administración: 170.000, Total unidades: 340, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** Todos los acabados se unifican en materiales de construcción. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

## 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	Conj. Granate	3	\$187,000,000	0.97	\$181,390,000	0	\$	0	\$	\$2,901,775.72	317 368 5275
2	Conj. Granate	4	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$	0	\$	\$3,564,120.05	312 478 4950
3	Conj. Payandé	5	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$	0	\$	\$2,794,915.25	317 3770237
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	68.70	62.51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,901,775.72
2	5	63.49	58.64	0.95	1.0	0.95	0.95	1.0	0.86	\$3,055,787.43
3	5	65	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,794,915.25
<b>5 aÑos</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,917,492.80</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$131,144.36</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.50%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,048,637.16	<b>TOTAL</b>	\$190,570,308.96
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,786,348.44	<b>TOTAL</b>	\$174,174,640.90
VALOR TOTAL		\$182,372,487.43		

Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://palaquinta.com/inmueble.php?codigo=12959>2.-<https://arriendosyventasibague.com/detalle-inmueble.php?id=1189&selTipo=2&selCat=4&selCiu=23&txtPal=&txtDes=&txtHas=>3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-ibague-cjr-airboleda-del-campestre-payande-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC5668451>

**DIRECCIÓN:**

KR 18 M SUR # 155 - 120 CO GRANATE P H ETAPA 2 APTO  
301 TORRE 14 | Picaleña | Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

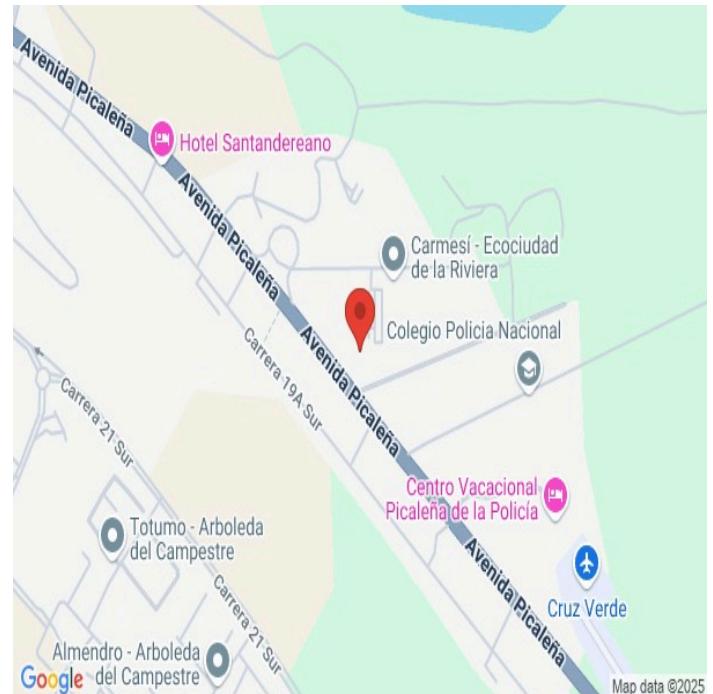
**Latitud:** 4.39487

**Longitud:** -75.13669

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 23' 41.532''

**Longitud:** 75° 8' 12.084''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN****Apartamento tipo 68M2**

- Área construida desde 68.7 m<sup>2</sup>
- Área privada desde 62.52 m<sup>2</sup>



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



MUNICIPIO DE IBAGUE - SECRETARIA DE HACIENDA  
GRUPO GESTIÓN DE INGRESOS - IMPUESTO PREDIAL  
NIT.800.113.389.7



Contribuyente	FIDUCIARIA BOGOTÁ SA COMO VOCERA	Direccion/Barrio	K 18 M SUR 155 120 CONJUNTO RESIDENCIAL GRA																								
Identificación	830.055.897																										
Ficha Catastral	<b>01-11-0118-1137-901</b>	Liquidación No	<b>0050399914</b>																								
Ficha Nacional																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>DPTO</th><th>MPD</th><th>ZONA</th><th>SECTOR</th><th>COMUNA</th><th>BARRIO</th><th>MANZANA</th><th>TERRENO</th><th>CONDICION DE PROPIEDAD</th><th>NÚMERO EDIFICIO O TORRE</th><th>N. DEL PISO DENTRO DE EDIFICIO O TORRE</th><th>N. DE LA UNIDAD EN PH O MEJORA</th></tr> <tr> <td>73</td><td>001</td><td>01</td><td>11</td><td>00</td><td>00</td><td>0118</td><td>0901</td><td>9</td><td>14</td><td>03</td><td>1137</td></tr> </table>				DPTO	MPD	ZONA	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 PH O MEJORA	73	001	01	11	00	00	0118	0901	9	14	03	1137
DPTO	MPD	ZONA	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 PH O MEJORA																
73	001	01	11	00	00	0118	0901	9	14	03	1137																
Mat Inmobiliaria	350-281484	Fecha Liquidación	23/04/2025 /																								
Tipo Predio	URBANO	Avaluado anterior	93.866.000																								
Destinación	Habitacional	Fecha Último pago																									
Uso	VIVIENDA	Valor cancelado																									
Estrato	ESTRATO 2	Ult. Res. Catas.																									
Superf./Area Cons	47 / 63	Int. Mora Mes	1.97																								
Acuerdo de Pago No		No Cuotas																									
CONCEPTO																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">CONCEPTO</th><th>DEUDA ANTERIOR</th><th>DEUDA ACTUAL</th></tr> <tr> <td>IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</td><td></td><td>0</td><td>599.432</td></tr> <tr> <td>CORTOLIMA</td><td></td><td>0</td><td>145.024</td></tr> <tr> <td><b>SUBTOTAL</b></td><td></td><td><b>0</b></td><td><b>744.456</b></td></tr> </table>				CONCEPTO		DEUDA ANTERIOR	DEUDA ACTUAL	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		0	599.432	CORTOLIMA		0	145.024	<b>SUBTOTAL</b>		<b>0</b>	<b>744.456</b>								
CONCEPTO		DEUDA ANTERIOR	DEUDA ACTUAL																								
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		0	599.432																								
CORTOLIMA		0	145.024																								
<b>SUBTOTAL</b>		<b>0</b>	<b>744.456</b>																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>CORTE</th><th>CONCEPTO</th><th>DEUDA ANTERIOR</th><th>DEUDA ACTUAL</th></tr> <tr> <td>2025-04-30</td><td>IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</td><td>DESC PRONTO PAGO 10%</td><td>0</td></tr> <tr> <td>2025-04-30</td><td>AJUSTE AL MIL</td><td></td><td>59.943</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td>467</td></tr> </table>				CORTE	CONCEPTO	DEUDA ANTERIOR	DEUDA ACTUAL	2025-04-30	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	DESC PRONTO PAGO 10%	0	2025-04-30	AJUSTE AL MIL		59.943				467								
CORTE	CONCEPTO	DEUDA ANTERIOR	DEUDA ACTUAL																								
2025-04-30	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	DESC PRONTO PAGO 10%	0																								
2025-04-30	AJUSTE AL MIL		59.943																								
			467																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Pago por Internet PSE en la pagina WEB <a href="http://www.ibague.gov.co">http://www.ibague.gov.co</a></td> <td>Estado de la Deuda</td> <td>MORA</td> <td>Período de Pago</td> </tr> <tr> <td>ibague en bancos, en efectivo o cheque de gerencia a nombre de municipio de Ibagué, NIT: 800113389-7.</td> <td>Tipo de Pago</td> <td>PARCIAL</td> <td>Debe desde</td> </tr> <tr> <td>Bancos: Banco Agrario de Colombia, BBVA, Bancolombia, Bogotá, Bancocorp, Caja Social, Colpatria, Davivienda, Itau, Occidente, Popular, GNB Sudameris, AV Villas</td> <td><b>TOTAL A PAGAR CON CORTE</b></td> <td><b>AL:</b></td> <td>2025 1 2025 4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>30/04/2025</td> <td>685.000</td> <td>Año Trim. Año Trim.</td> </tr> </table>				Pago por Internet PSE en la pagina WEB <a href="http://www.ibague.gov.co">http://www.ibague.gov.co</a>	Estado de la Deuda	MORA	Período de Pago	ibague en bancos, en efectivo o cheque de gerencia a nombre de municipio de Ibagué, NIT: 800113389-7.	Tipo de Pago	PARCIAL	Debe desde	Bancos: Banco Agrario de Colombia, BBVA, Bancolombia, Bogotá, Bancocorp, Caja Social, Colpatria, Davivienda, Itau, Occidente, Popular, GNB Sudameris, AV Villas	<b>TOTAL A PAGAR CON CORTE</b>	<b>AL:</b>	2025 1 2025 4		30/04/2025	685.000	Año Trim. Año Trim.								
Pago por Internet PSE en la pagina WEB <a href="http://www.ibague.gov.co">http://www.ibague.gov.co</a>	Estado de la Deuda	MORA	Período de Pago																								
ibague en bancos, en efectivo o cheque de gerencia a nombre de municipio de Ibagué, NIT: 800113389-7.	Tipo de Pago	PARCIAL	Debe desde																								
Bancos: Banco Agrario de Colombia, BBVA, Bancolombia, Bogotá, Bancocorp, Caja Social, Colpatria, Davivienda, Itau, Occidente, Popular, GNB Sudameris, AV Villas	<b>TOTAL A PAGAR CON CORTE</b>	<b>AL:</b>	2025 1 2025 4																								
	30/04/2025	685.000	Año Trim. Año Trim.																								

## Areas o Documentos

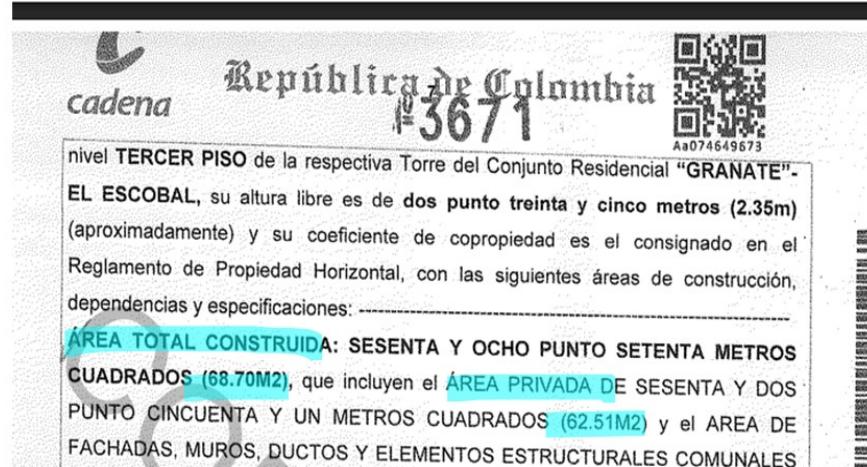
IDENTIFICACION DEL(LOS) INMUEBLE(S) QUE SE TRANSFIERE(N) A TÍTULO DE COMPRAVENTA EN VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO: -----

LINDEROS ESPECIALES: -----

**APARTAMENTO NÚMERO 301-TORRE 14.**

GENERALIDADES: Tiene su acceso por zonas comunes y se halla localizado en el

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



## Areas o Documentos

Lea el reverso de este documento para verificarlo en la página certificada supernotariado.gov.co

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

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

**Certificado generado con el Pin No: 2504231515113026866** **Nro Matricula: 350-281484**

Página 1 TURNO: 2025-350-1-54810

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 02:19:10 PM

**"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: 22-12-2021 RADICACIÓN: 2021-350-6-24646 CON: ESCRITURA DE: 10-11-2021  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

\*\*\*\*\*

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
APARTAMENTO 301 TORRE 14 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 7921, 2021 11 10, NOTARIA SETENTA Y DOS BOGOTA D.C., Artículo 8 Parágrafo 1.º de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 62 CENTIMETROS CUADRADOS: 51  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

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

**COMPLEMENTACION:**  
1.-ESCRITURA 282 DEL 11/2/2020 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 17/2/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL ESCOBAL FIDUBOGOTA NIT: 830.055.897-7 , A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL - FIDUBOGOTA NIT: 830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRICULA 350-256599 .--  
2.-ESCRITURA 4504 DEL 16/10/2015 NOTARIA VEINTIUNO 21 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EL 11/11/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES AGROPECUARIAS DOIMA S.A. NIT: 890.700.056-5 , DE: M.C. OLANO CIA S.C.A. EN LIQUIDACION , DE: ANGELA MARIA MARKEN ARANGO , DE: OLANO CHEDDE AURA MARIA CLARA CC 38985552 , DE: MARIA PATRICIA PALAU DE GOMEZ , DE: CLARA INES PALAU LONDOÑO , DE: ANDRES PALAU LENIS , DE: MARIA ESPERANZA PALAU BONILLA , DE: CATALINA PALAU LENIS , DE: MARIA DEL SOCORRO PALAU DE OTERO , DE: CONSTANZA PALAU BONILLA , DE: CONSUELO PALAU DE PINEDO , DE: MAURICIO PALAU LENIS , DE: JUAN CARLOS PALAU OLANO , DE: ALEJANDRO PALAU LENIS , DE: XIMENA PALAU BONILLA , DE: CAROLINA PALAU OLANO , DE: JUAN FELIPE

Areas o Documentos					
59	Apartamento Número	503		62.51	0.3148
60	Apartamento Número	504		62.51	0.3148
TORRE 14					
61	Apartamento Número	101		58.64	0.2952
62	Apartamento Número	102		62.51	0.3148
63	Apartamento Número	103		62.51	0.3148
64	Apartamento Número	104		57.41	0.2889
65	Apartamento Número	201		62.51	0.3148
66	Apartamento Número	202		62.51	0.3148
67	Apartamento Número	203		62.51	0.3148
68	Apartamento Número	204		62.51	0.3148
69	Apartamento Número	301		62.51	0.3148
70	Apartamento Número	302		62.51	0.3148
71	Apartamento Número	303		62.51	0.3148

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

24-06-21  
11082999512A522a

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1086135084



PIN de Validación: b17alla7d



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



**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 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: LRHIPO-1086135084 M.I.: 350-281484*

**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 día 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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504231515113026886**

**Nro Matrícula: 350-281484**

Página 1 TURNO: 2025-350-1-54810

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 02:19:10 PM

### "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

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

FECHA APERTURA: 22-12-2021 RADICACIÓN: 2021-350-6-24646 CON: ESCRITURA DE: 10-11-2021

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 TORRE 14 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 7921, 2021 11 10, NOTARIA SETENTA Y DOS BOGOTA D.C.. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 62 CENTIMETROS CUADRADOS: 51

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

COEFICIENTE : %

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

#### COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 282 DEL 11/2/2020 NOTARIA VEINTICINCO 25 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 17/2/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL ESCOBAL FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7 , A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL - FIDUBOGOTA NIT: 830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-256599 .-- 2. -ESCRITURA 4504 DEL 16/10/2015 NOTARIA VEINTIUNO 21 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 11/11/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES AGROPECUARIAS DOIMA S.A. NIT. 890.700.056-5 , DE: M.C. OLANO CIA S.C.A. EN LIQUIDACION , DE: ANGELA MARIA MARKEN ARANGO , DE: OLANO CHEDE AURA MARIA CLARA CC 38985552 , DE: MARIA PATRICIA PALAU DE GOMEZ , DE: CLARA INES PALAU LONDOÑO , DE: ANDRES PALAU LENIS , DE: MARIA ESPERANZA PALAU BONILLA , DE: CATALINA PALAU LENIS , DE: MARIA DEL SOCORRO PALAU DE OTERO , DE: CONSUENCO PALAU BONILLA , DE: MAURICIO PALAU LENIS , DE: JUAN CARLOS PALAU OLANO , DE: ALEJANDRO PALAU LENIS , DE: XIMENA PALAU BONILLA , DE: CAROLINA PALAU OLANO , DE: JUAN FELIPE PALAU BONILLA , DE: MARIA CRISTINA PALAU LONDOÑO , DE: MARIA DEL CARMEN PALAU LONDOÑO , DE: ANA MARIA PALAU LENIS , DE: MARIANA PALAU OLANO , DE: MARIA CONSUENCO PINEDO PALAU , DE: MIGUEL FERNANDO PINEDO PALAU , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO EL ESCOBAL- FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-219442 .-- 3. -ESCRITURA 1368 DEL 31/3/2015 NOTARIA VEINTIUNO 21 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 17/4/2015 POR DIVISION MATERIAL A: INVERSIONES AGROPECUARIAS DOIMA S.A. , A: M.C. OLANO CIA S.C.A. EN LIQUIDACION , A: ANGELA MARIA MARKEN ARANGO , A: MARIA CLARA OLANO VDA DE PALAU , A: ANA MARIA PALAU LENIS , A: CAROLINA PALAU OLANO , A: MARIA ESPERANZA PALAU BONILLA , A: CLARA INES PALAU LONDOÑO , A: ALEJANDRO PALAU LENIS , A: MARIA PATRICIA PALAU DE GOMEZ , A: CONSUENCO PALAU DE PINEDO , A: CATALINA PALAU LENIS , A: MARIANA PALAU OLANO , A: XIMENA PALAU BONILLA , A: ANDRES PALAU LENIS , A: MARIA CRISTINA PALAU LONDOÑO , A: JUAN FELIPE PALAU BONILLA , A: CONSTANZA PALAU BONILLA , A: JUAN CARLOS PALAU OLANO , A: MARIA DEL CARMEN PALAU LONDOÑO , A: MAURICIO PALAU LENIS , A: MARIA DEL SOCORRO PALAU DE OTERO , A: MIGUEL FERNANDO PINEDO PALAU , A: MARIA CONSUENCO PINEDO PALAU , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-219442

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 18 M SUR # 155 - 120 CO GRANATE P H ETAPA 2 APTO 301 TORRE 14

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE D.N.P.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504231515113026886**

**Nro Matrícula: 350-281484**

Página 2 TURNO: 2025-350-1-54810

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 02:19:10 PM

### "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

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

350 - 256599

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-07-2020 Radicación: 2020-350-6-7653

Doc: ESCRITURA 1233 DEL 15-05-2020 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL - FIDUBOGOTA NIT:

830.055.897-7

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. (HOY)

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 15-01-2021 Radicación: 2021-350-6-650

Doc: ESCRITURA 6134 DEL 30-12-2020 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. 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: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL - FIDUBOGOTA NIT:

830.055.897-7

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-11-2021 Radicación: 2021-350-6-24646

Doc: ESCRITURA 7921 DEL 10-11-2021 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDA ETAPA

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL - FIDUBOGOTA NIT:

830.055.897

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-06-2022 Radicación: 2022-350-6-12948

Doc: ESCRITURA 2897 DEL 02-06-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL - FIDUBOGOTA NIT:

830.055.897

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-09-2022 Radicación: 2022-350-6-18987

Doc: ESCRITURA 3671 DEL 22-07-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$3,877,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA GLOBAL SOBRE ESTE INMUEBLE, CONSTITUIDA POR ESCRITURA 1233 DEL 15 5 2020 DE LA NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504231515113026886**

**Nro Matrícula: 350-281484**

Página 3 TURNO: 2025-350-1-54810

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 02:19:10 PM

### "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

#### 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: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL FIDUBOGOTA NIT 830055897 7

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 05-09-2022 Radicación: 2022-350-6-18987

Doc: ESCRITURA 3671 DEL 22-07-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$135,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (VIS) ADQUIRIDA CON SUBSIDIO OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA NIT. 830121208 5

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL FIDUBOGOTA NIT 830055897 7

A: PEREZ RENDON ERICK NAYID

CC# 1020455375 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 05-09-2022 Radicación: 2022-350-6-18987

Doc: ESCRITURA 3671 DEL 22-07-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. 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: PEREZ RENDON ERICK NAYID

CC# 1020455375 X

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

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 05-09-2022 Radicación: 2022-350-6-18987

Doc: ESCRITURA 3671 DEL 22-07-2022 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PEREZ RENDON ERICK NAYID

CC# 1020455375 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 13-02-2023 Radicación: 2023-350-6-2390

Doc: ESCRITURA 217 DEL 09-02-2023 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO CONFORME AL OFICIO 1220-04116 DEL 26/01/2023 DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE IBAGUÉ

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRANATE EL ESCOBAL FIDUBOGOTA NIT: 830.055.897 7



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504231515113026886**

**Nro Matrícula: 350-281484**

Página 4 TURNO: 2025-350-1-54810

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 02:19:10 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 11-04-2025 Radicación: 2025-350-6-7237

Doc: ESCRITURA 169 DEL 26-03-2025 NOTARIA UNICA DE TOCANCIPA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 3671 DE 22/7/2022 DE LA NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

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

DE: PEREZ RENDON ERICK NAYID

CC# 1020455375

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

A: LOPEZ ESCOBAR TANIA PAOLA

CC# 1077090482

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

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

#### FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

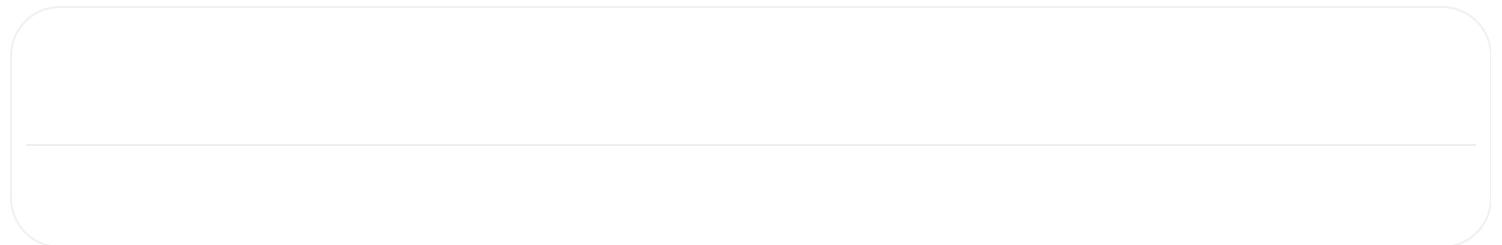
TURNO: 2025-350-1-54810

FECHA: 23-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO**

REGISTRADOR PRINCIPAL



**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: DARIO FERNANDO CAICEDO CAJIGAS

Identificación: 1086135084

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO POPULAR

Transacción CUS: 1434308290

Cód. del pedido: 1068

Id pago: 3128

Ticket: 5338401068

Fecha de pago: 25/04/2025 03:14:23.0

---

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

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



ARCHIVO: LRCAJA-1086135084

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-1086135084
	<b>Hash documento:</b>	00f0765460
	<b>Fecha creación:</b>	2025-04-30 14:32:27

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ</p> <p>Documento: 28541981</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 782425</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: avaluoscarolina@gmail.com Celular: 3002090342</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 186.118.253.19   2025-04-29 11:50:00</p>	

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



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

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

