



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRLEAS-1003927608**

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>		<b>ANTECEDENTES</b>	
CLIENTE	JASER ALBERTO QUEJADA PALACIOS	FECHA VISITA	03/05/2025
NIT / C.C CLIENTE	1003927608	FECHA INFORME	06/05/2025
DIRECCIÓN	KR 14 # 148 - 51 CO CIUDADELA EL PORVENIR BARR EL SALADO R P H 4 PISO INT 16 APTO 401	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	SALADO	REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Tolima	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	HERNEY SANTANILLA CAMPOS		
IDENTIFICACIÓN	79369058		

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	SANDRA MILENA RAMIREZ RIVERA			
NUM. ESCRITURA	2005 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	7	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			08/11/2013
CIUDAD ESCRITURA	Ibagué	DEPTO		Tolima
CEDULA CATASTRAL	73001011000003160901900000584			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA RES 73-001-2-12-0538 SEP 25 2012			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CIUDADELA EL PORVENIR			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	155000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.20%			3681.71

M. INMOB.	Nº
350-206036	CUARTO PISO INTERIOR 16 APTO 401

**OBSERVACIONES GENERALES**

El conjunto residencial donde se encuentra el predio objeto de este avaluo está localizado en la cra 14 N. 148-51

Al inmueble se llega por la Carrera 14

Distribución del inmueble: Consta de sala comedor, 3 habitaciones, cocina, baño y zona de ropas.

Características adicionales: El inmueble objeto de avaluo 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	Si
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 137,095,661****VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,095,661****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

**Observación de Favorabilidad**

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



HERNEY SANTANILLA CAMPOS  
Perito Actuante  
C.C: 79369058 RAA: AVAL-79369058  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-06 11:56:00



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	360
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:**  
**DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014**

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.29	AREA	M2	39
AREA PRIVADA	M2	42.10	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	64391000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.10	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.10

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 14 # 148 - 51 CO CIUDADELA EL PORVENIR BARR EL SALADO R P H 4 PISO INT 16 APTO 401 | SALADO | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 0575, fecha: 12/04/2013, Notaría: 7 y ciudad: IBAGUE.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
 NO Si SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:  
 NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:  
 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	
Vida útil	100 años
Vida remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
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	APARTAMENTO	42.10	M2	\$3,256,429.00	100.00%	\$137,095,660.90
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$137,095,661</b>
Valor en letras	Ciento treinta y siete millones noventa y cinco mil seiscientos sesenta y uno Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Coeficiente de copropiedad tomado de la ESCRITURA 0575 DEL 12-04-2013 NOTARIA SÉPTIMA DE IBAGUÉ. SE ADJUNTA CAPTURA.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. Como se observa en registro fotográfico, el conjunto cuenta con garajes.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 0575, Fecha escritura: 12/04/2013, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 155000, Total unidades: 360, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Ascensores: No

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

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en porcelanato, cocina sencilla 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	APTO CONJ EL PORVENIR		\$145,000,000	0.97	\$140,650,000		\$		\$	\$3,348,809.52	3204786422
2	APTO CONJ EL PORVENIR		\$140,000,000	0.97	\$135,800,000		\$		\$	\$3,233,333.33	3134465997
3	APTO CONJ EL PORVENIR		\$138,000,000	0.97	\$133,860,000		\$		\$	\$3,187,142.86	3183247118
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,348,809.52
2	12	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,233,333.33
3	12	45	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,187,142.86
	<b>12 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,256,428.57</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$83,271.06</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.56%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,339,699.63	<b>TOTAL</b>	\$140,601,354.52
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,173,157.51	<b>TOTAL</b>	\$133,589,931.07
<b>VALOR TOTAL</b>		\$137,095,660.90		

Observaciones:

Enlaces:

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

KR 14 # 148 - 51 CO CIUDADELA EL PORVENIR BARR EL SALADO R P H 4 PISO INT 16 APTO 401 | SALADO | Ibagué | Tolima

**COORDENADAS (DD)**

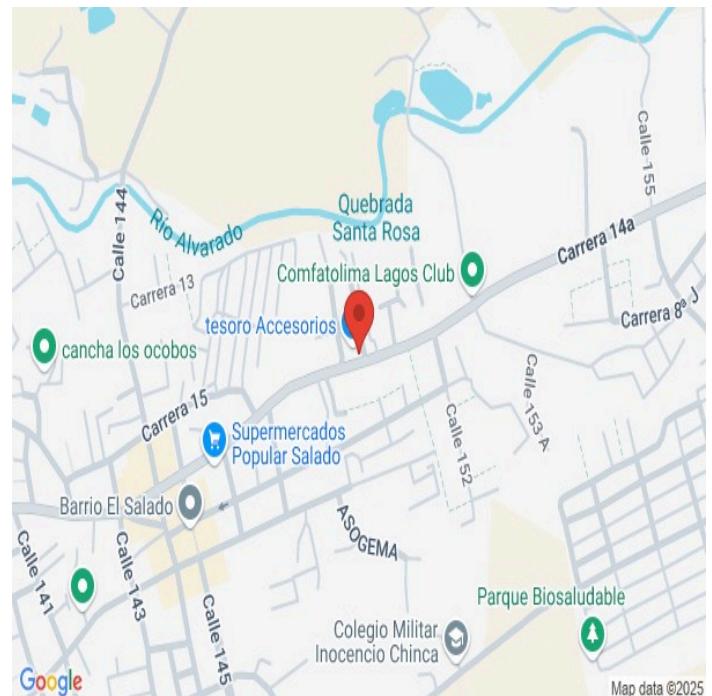
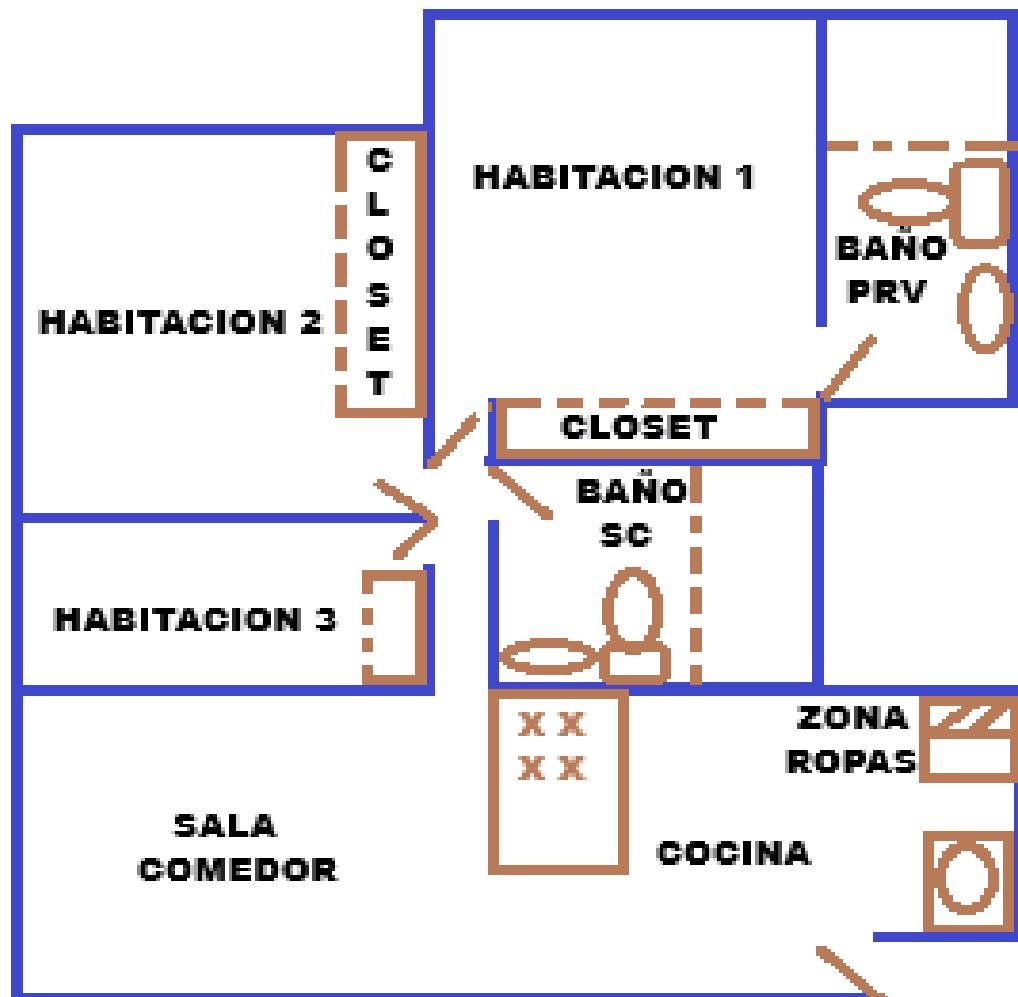
**Latitud:** 4.451744

**Longitud:** -75.141770

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 27' 6.2778''

**Longitud:** 75° 8' 30.3714''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

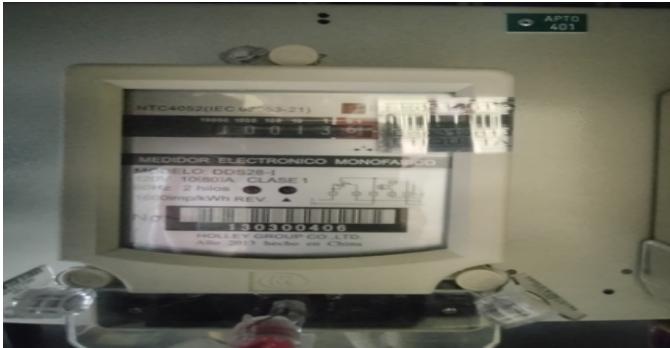
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS: General

Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



NOMENCLATURA APARTAMENTO



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

Papel notarial para uso exclusivo de  
República  
13-03-2013

Papel notarial para uso exclusivo de



Cad18DD6284

común, de por medio, con el apartamento cuatrocientos cuatro (404) del mismo interior. === Consta de sala-comedor, cocina, zona de ropas, baño familiar y tres alcobas, la principal con baño privado. =====

**NORTE**

INTERIOR DIECISÉIS (16), APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401): Carrera Catorce (14) número ciento cuarenta y ocho, cincuenta y uno (148-51).

Tiene un área arquitectónica aproximada de cuarenta y cinco metros cuadrados veintinueve decímetros cuadrados (45.29 m<sup>2</sup>), representados en tres metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados (3.19 m<sup>2</sup>) construidos de propiedad común que corresponden a las fachadas y muros perimetrales y un área privada construida de cuarenta y dos metros cuadrados diez decímetros cuadrados (42.10 m<sup>2</sup>). Se localiza en el cuarto piso, en el nivel + 7.50, con una altura libre de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m), determinado gráficamente conforme al plano RPH 7/26 así: Por el NORTE, partiendo del punto 16-PT01-01, en línea quebrada de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m), doce centímetros (0.12 m) y cuatro

Papel notarial para uso exclusivo de  
República  
13-03-2013

Papel notarial para uso exclusivo de



Cad18DD6284

común, de por medio, con el apartamento cuatrocientos cuatro (404) del mismo interior. === Consta de sala-comedor, cocina, zona de ropas, baño familiar y tres alcobas, la principal con baño privado. =====

**NORTE**

INTERIOR DIECISÉIS (16), APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (401): Carrera Catorce (14) número ciento cuarenta y ocho, cincuenta y uno (148-51).

Tiene un área arquitectónica aproximada de cuarenta y cinco metros cuadrados veintinueve decímetros cuadrados (45.29 m<sup>2</sup>), representados en tres metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados (3.19 m<sup>2</sup>) construidos de propiedad común que corresponden a las fachadas y muros perimetrales y un área privada construida de cuarenta y dos metros cuadrados diez decímetros cuadrados (42.10 m<sup>2</sup>). Se localiza en el cuarto piso, en el nivel + 7.50, con una altura libre de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m), determinado gráficamente conforme al plano RPH 7/26 así: Por el NORTE, partiendo del punto 16-PT01-01, en línea quebrada de dos metros cuarenta centímetros (2.40 m), doce centímetros (0.12 m) y cuatro

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

## Areas o Documentos

310

Apto 401, Interior 14	40,96	1,2	49,15	0,19	38,32
Apto 402, Interior 14	40,96	1,2	49,15	0,19	38,32
Apto 403, Interior 14	39,17	1,2	47,00	0,18	36,65
Apto 404, Interior 14	39,17	1,2	47,00	0,18	36,65
<b>INTERIOR QUINCE (15)</b>					
Apto 401, Interior 15	42,10	1,2	50,52	0,20	39,39
Apto 402, Interior 15	41,65	1,2	49,98	0,20	38,97
Apto 403, Interior 15	42,87	1,2	51,44	0,20	40,11
Apto 404, Interior 15	43,40	1,2	52,08	0,20	40,61
<b>INTERIOR DIECISEIS (16)</b>					
Apto 401, Interior 16	42,10	1,2	50,52	0,20	39,39
Apto 402, Interior 16	41,65	1,2	49,98	0,20	38,97
Apto 403, Interior 16	42,87	1,2	51,44	0,20	40,11
Apto 404, Interior 16	43,40	1,2	52,08	0,20	40,61



## 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 LRLEAS-1003927608



PIN de Validación: ad8f0a32



<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) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79369058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79369058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

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  
28 Sep 2018

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ad8f0a32



<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  
28 Sep 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Vehículos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Sep 2018

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334



PIN de Validación: ad8f0a32

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

Correo Electrónico: hsantacampos@hotmail.com

## TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	13 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no existe sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 793 69058

El(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS se encuentra al dia con 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



### PIN DE VALIDACIÓN

ad8f0a32

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 diez (10) 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 PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503046918109819470**

**Nro Matrícula: 350-206036**

Página 1 TURNO: 2025-350-1-30460

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:08:16 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: 02-05-2013 RADICACIÓN: 2013-350-6-6860 CON: ESCRITURA DE: 12-04-2013

CODIGO CATASTRAL: 73001011000003160901900000584 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0017HZEF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CUARTO PISO INTERIOR 16 APTO 401 con area de 42.10 MTS2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 0575, 2013 04 12, NOTARIA SEPTIMA IBAGUE. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 42 CENTIMETROS CUADRADOS: 1000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  
CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

LA CONSTRUCTORA HABITAT PIJAO LTDA, REALIZO ENGLOBE POR ESCRITURA 3379 DE LA NOTARIA 3 DE IBAGUE. REGISTRADA EN LOS FOLIO 350-196916

01---ESCRITURA 1760 DEL 24/11/2009 NOTARIA SETENTA Y SIETE 77 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 11/11/2010 POR COMPRAVENTA DE: ISABEL TRUJILLO RAMIREZ , A: CONSTRUCTORA HABITAT PIJAO LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-26856 .--

02---ESCRITURA 1676 DEL 14/6/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/4/2008 POR COMPRAVENTA DE: GUSTAVO ENRIQUE RAMIREZ SUAREZ , A: ISABEL TRUJILLO RAMIREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-26856 .--

03---SENTENCIA PERTENENCE DEL 6/8/2004 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/10/2004 POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA A: GUSTAVO ENRIQUE RAMIREZ SUAREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-26856 .--

04---ESCRITURA 2081 DEL 7/10/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 26/10/2010 POR COMPRAVENTA DE: JOSE ALCIDES GIRALDO VILLEGRAS , DE: OSCAR AUGUSTO GIRALDO GIRALDO , A: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-196659 .--

05---ESCRITURA 2549 DEL 29/12/2009 NOTARIA SEXTA 6 DE IBAGUE REGISTRADA EL 30/12/2009 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JOSE ALCIDES GIRALDO VILLEGRAS , A: LIGIA MARIA GIRALDO DE GIRALDO , A: HILDA INES GIRALDO GIRALDO , A: OSCAR AUGUSTO GIRALDO GIRALDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-63309 .--

06---ESCRITURA 0728 DEL 11/3/2009 NOTARIA DIECIOCHO 18 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 31/3/2009 POR COMPRAVENTA DE: COMPAÑIA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA. , A: JOSE ALCIDES GIRALDO VILLEGRAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-63309 .--

07---ESCRITURA 0647 DEL 1/4/2008 NOTARIA DIECISEIS 16 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 9/5/2008 POR COMPRAVENTA DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , A: COMPAÑIA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-63309 .--

08---ESCRITURA 01825 DEL 28/3/2007 NOTARIA CUARENTA Y CINCO 45 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 10/5/2007 POR COMPRAVENTA DE: BANCO DEL ESTADO S.A.-EN LIQUIDACION , A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-63309 .--

09---ESCRITURA 4124 DEL 17/12/1999 NOTARIA 31 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 29/12/1999 POR DACION EN PAGO DE: T.SHIRT Y



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

Certificado generado con el Pin No: 2503046918109819470

**Nro Matrícula: 350-206036**

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-30460

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:08:16 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

T.SHIR T LTDA. ANTES HOY GRUPO CONCALIDAD S.A. , A: BANCO DEL ESTADO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-63309 ---

10---ESCRITURA 2795 DEL 4/9/1992 NOTARIA 4. DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/10/1992 POR COMPRAVENTA DE: JESUS ELIAS VARON PACHECO , A: T. SHIRT Y T. SHIRTS LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-63309 .--

11---ESCRITURA 3785 DEL 25/11/1991 NOTARIA 4. DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/11/1991 POR COMPRAVENTA DE: OSCAR PELAEZ MAJIA , A:  
JESUS ELIAS VARON PACHECO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-63309 .--

12---ESCRITURA 1231 DEL 8/6/1988 NOTARIA 3. DE IBAGUE REGISTRADA EL 21/6/1988 POR COMPRAVENTA DE: EDUARDO GUTIERREZ GONGORA . DE: CARLOS ALBERTO GUTIERREZ GONGORA . A: OSCAR PELAEZ MEJIA . REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-63309 --

13.---GUTIERREZ GONGORA EDUARDO Y GUTIERREZ GONGORA CARLOS, LOS HABIA ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA HECHA A LOS SEORES LOPEZ DE RODRIGUEZ MARIA DEL CARMEN Y RODRIGUEZ BARRIOS HIGINIO, POR ESCRITURA N.2083 DEL 27-10-67 DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 1967, EN EL LIBRO 1. IMPAR TOMO 4.,FOLIO 33, NUMERO 219, MATRICULA 350-0024434. --

14.---LOPEZ DE RODRIGUEZ MARIA DEL CARMEN Y RODRIGUEZ HIGINIO, LO HABIA ADQUIRIDO POR PERTENENCIA, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 3. CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE, REGISTRADA EL 09 DE JULIO DE 1967 EN EL 1.1. IMPAR,TOMO 2. FOLIO 482, NUMERO 692.--

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 14 # 148 51 BARRIO EL SALADO CONJUNTO CERRADO CIUDADELA EL PORVENIR CUARTO PISO INTERIOR 16 APTO 401
  - 2) CARRERA 14 # 148 51 CONJUNTO CERRADO CIUDADELA EL PORVENIR BARRIO EL SALADO CUARTO PISO INTERIOR 16 APTO 401
  - 3) KR 14 # 148 - 51 CO CIUDADELA EL PORVENIR BARRIO EL SALADO R P H 4 PISO INT 16 APTO 401

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 204224

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-07-2012 Radicación: 2012-350-6-13065

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION - GRAYAMEN - 2021 LIBRERIA ABIERTA SIN LIMITE EN SU QUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X Titular de derechos reales dominio / TITULAR DE DOMINIO INCUMPLIDO)

DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE UN MÓDULO

NFT# 0000510004

A. BANCOLOMBIA S.A.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503046918109819470**

**Nro Matrícula: 350-206036**

Página 3 TURNO: 2025-350-1-30460

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:08:16 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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 17-04-2013 Radicación: 2013-350-6-6860

Doc: ESCRITURA 0575 DEL 12-04-2013 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A CONSTRUIR LA CUARTA PARTE

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

A: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A.

NIT# 9002510294

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-350-6-24424

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 08-11-2013 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$2,211,538

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN SU CUANTIA  
ESCRITURA 1629 DEL 26 6 2012 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT.8909039388

A: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A. - NIT 9002510294

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-350-6-24424

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 08-11-2013 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$58,396,926

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

DE: CONSTRUCTORA HABITAT EL JARDIN S.A.

NIT# 9002510294

A: RAMIREZ RIVERA SANDRA MILENA

CC# 65771155 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-350-6-24424

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 08-11-2013 NOTARIA SEPTIMA 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: RAMIREZ RIVERA SANDRA MILENA

CC# 65771155

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-350-6-24424

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 08-11-2013 NOTARIA SEPTIMA 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: RAMIREZ RIVERA SANDRA MILENA

CC# 65771155



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503046918109819470

Nro Matrícula: 350-206036

Página 4 TURNO: 2025-350-1-30460

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:08:16 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

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

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

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 007 Fecha: 10-07-2015 Radicación: 2015-350-6-12673**

Doc: ESCRITURA 1068 DEL 10-06-2015 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARCIALMENTEEN EL ARTICULO 12 , DEBIDO A LA REFORMA SE MODIFICA EL CUADRO DE AREAS PRIVADAS Y COMUNES QUE CONFORMAN LA TERRAZA EL VERGEL EN SU ART 24

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

A: SOCIEDAD AGROPECUARIA EL VERGEL LTDA

NIT# 8907028181

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

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-11-2023 Radicación: 2023-350-6-23196**

Doc: ESCRITURA 4022 DEL 09-10-2023 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$46,720,000

Se cancela anotación Nro: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2005 DE 08/11/2013 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

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

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

A: RAMIREZ RIVERA SANDRA MILENA

CC# 65771155

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

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-12-2024 Radicación: 2024-350-6-25692**

Doc: ESCRITURA 6231 DEL 06-12-2024 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA 2005 DEL 08/11/2013 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

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

DE: RAMIREZ RIVERA SANDRA MILENA

CC# 65771155

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

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 13-07-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE FICHA CATASTRAL Y O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE IBAGUE, RES. RES. 1220 01011 DE 12 MAYO DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29 10 2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-350-3-2569 Fecha: 10-09-2014

SE CORRIGE COMENTARIO,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-350-3-638 Fecha: 26-10-2020

SE DEJA SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO LA ANOTACIÓN CORRESPONDIENTE AL REGISTRO DE LA ESCRITURA 1068 DEL 10 06 2015 NOTARIA 2 DE IBAGUÉ CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA RESOLUCIÓN 73 DEL 18 09 2020,VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503046918109819470**

**Nro Matrícula: 350-206036**

Página 5 TURNO: 2025-350-1-30460

Impreso el 4 de Marzo de 2025 a las 11:08:16 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2013-350-3-1284

Fecha: 15-05-2013

SE DEJA UNA SOLA DIRECCION, ESTA REPETIDA, SE EXCLUYE MATRICULA MATRIZ MAL RELACIONADA Y SE INCLUYE LA MATRIZ CORRECTA,

VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-30460

FECHA: 04-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

14:52

Detalle del movimiento

?

✂

✓ ¡Pago exitoso!



ⓘ Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en: Los Rosales Const In

¿Cuánto?: \$ 300.000,00

Fecha: 02 de mayo de 2025 a las 02:51 p. m.

Referencia: M10738656

¿De dónde salió la plata?: Disponible

¿Algún problema con este movimiento?

≡

□

◀

This screenshot shows a successful payment confirmation screen from the Nequi app. At the top, it displays the time (14:52), signal strength, battery level (85%), and a back arrow. The main header is "Detalle del movimiento". Below this, a green checkmark icon and the message "¡Pago exitoso!" (Payment successful) are displayed above a QR code. A note says "Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!" (Scan this QR with Nequi to verify your payment instantly!). The transaction details are listed: Pago en "Los Rosales Const In", ¿Cuánto? "\$ 300.000,00", Fecha "02 de mayo de 2025 a las 02:51 p. m.", Referencia "M10738656", and ¿De dónde salió la plata? "Disponible". At the bottom, there is a link to report any issues with the movement, followed by standard Android navigation icons.



ARCHIVO: LRCAJA-1003927608

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-1003927608
	<b>Hash documento:</b>	3498df0dda
	<b>Fecha creación:</b>	2025-05-06 11:05:07

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  HERNEY SANTANILLA CAMPOS Documento: 79369058 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 136508	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: hsantacampos@hotmail.com Celular: 3157952334 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.170.85.169   2025-05-06 11:56:00	

Gestionado por avalsign.com



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

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

