



QR validez del avalúo



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



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	07/05/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDominio CRA 20 AVENIDA AMBALA 77 151		
<b>Barrio</b>	El Vergel		
<b>Ciudad</b>	Ibagué		
<b>Departamento</b>	Tolima		
<b>Propietario</b>	MARGARITA MARIA LONDOÑO PELAEZ Y LONDOÑO PELAEZ MARGARITA MARIA		

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)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: RICHARD DARIO LOPEZ PADILLA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARGARITA MARIA LONDOÑO PELAEZ Y LONDOÑO PELAEZ MARGARITA MARIA** ubicado en la KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA 20 AVENIDA AMBALA 77 151 El Vergel, de la ciudad de Ibagué.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$426,794,016 pesos m/cte (Cuatrocientos veintiséis millones setecientos noventa y cuatro mil dieciséis).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Lote	66	M2	\$2,007,576.00	31.05%	\$132,500,016.00
Area Privada	Casa A15	140.14	M2	\$2,100,000.00	68.95%	\$294,294,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$426,794,016</b>

Valor en letras

Cuatrocientos veintiséis millones setecientos noventa y cuatro mil dieciséis Pesos Colombianos

Perito actuante

MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ  
RAANro: AVAL-28541981 C.C: 28541981  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-15 12:03:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,078,283	Valor del avalúo en UVR	1,186,404.35
Proporcional	132,519,542	426,794,016	Valor asegurable	426,794,016
% valor proporcional	31.05	68.95	Tiempo esperado comercialización	15

Calificación garantía

**Favorable**

Observación calificación

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

Observación

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
**Garaje:** Predio cuenta con garaje.  
**Entorno:** En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.  
**Propiedad horizontal:** Escritura: 4402, Fecha escritura: 29/12/2006, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 400000, Total unidades: 120, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0  
**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
**Acabados:** Todos los acabados se unifican en materiales de construcción. Pisos en

cerámica formato grande, 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.

Código	LRHIPO-12751 279-2	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	RICHARD DARIO LOPEZ PADILLA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12751279	Teléfono	3208200026
Email	richard.131525@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARGARITA MARIA LONDOÑO PELAEZ Y LONDOÑO PELAEZ MARGARITA MARIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	65765401   65765401	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA 20 AVENIDA AMBALA 77 151				
Conjunto	PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO				
Ciudad	Ibagué	Departamento	Tolima	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	El Vergel	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	La presente tasación corresponde a un avalúo basado en una visita sobre la casa unifamiliar identificada como Casa A15, que hace parte del conjunto Residencial Portal del Vergel sometida a propiedad horizontal en la ciudad de Ibagué- Tolima. Se considera la habitación principal, la del piso 3, ya que es más amplia.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>66</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>180.94</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>140.14</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	66	AREA CONSTRUIDA	M2	180.94	AREA PRIVADA	M2	140.14	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>66</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>156</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>\$ 246.595.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	66	CONSTRUCCION	M2	156	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 246.595.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	66																											
AREA CONSTRUIDA	M2	180.94																											
AREA PRIVADA	M2	140.14																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA TERRENO	M2	66																											
CONSTRUCCION	M2	156																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 246.595.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>66</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>140.14</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	66	AREA PRIVADA	M2	140.14	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>66</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>140.14</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	66	AREA VALORADA	M2	140.14						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA TERRENO	M2	66																											
AREA PRIVADA	M2	140.14																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA TERRENO	M2	66																											
AREA VALORADA	M2	140.14																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 823 del 2014</b>																												

### Areas o Documentos

**NIVEL DOS (2):** área total cincuenta y siete metros cuadrados cuarenta y siete decímetros cuadrados (57.47mts<sup>2</sup>), área privada de cincuenta y un metros cuadrados noventa y tres decímetros cuadrados (51.93mts<sup>2</sup>) nivel dos metros sesenta y cinco centímetros (N+2.65M) , altura libre dos metros cincuenta centímetros (2.50mts) , consta de escalera interior, corredor, dos (2) alcobas familiares, baño familiar, alcoba principal y baño privado y está alinderado así: NORTE (SUR), en línea quebrada entre los puntos 4 y 19, en diez centímetros (0.10mts), dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85mts) , cuarenta y tres centímetros (0.43mts) doce centímetros (0.12 mts) , setenta y tres centímetros

**NIVEL TRES (3)** (opcional), área total cincuenta y siete metros cuadrados cuarenta y siete decímetros cuadrados (57.47 mts<sup>2</sup>), área privada de veintiocho metros cuadrados ochenta y cuatro decímetros cuadrados (28.84 mts<sup>2</sup>) nivel cinco metros treinta centímetros (N+6,30 m), altura libre variable entre dos metros cincuenta centímetros (2.50mts) y tres metros cincuenta centímetros (3.50 mts) , consta de escalera interior, corredor, estar familiar, baño privado, y vestidor y está alinderado: NORTE (SUR), en línea quebrada entre puntos 2 y 17, en doce centímetros (0.12mts), sesenta y cinco centímetros (0.65 mts) , un metro (1.00 mts),

### Areas o Documentos

PARAGRAFO 1: La construcción de la vivienda tiene los siguientes linderos: Vivienda medianera interior, área total ciento ochenta metros cuadrados noventa y cuatro decímetros cuadrados (180.94 mts<sup>2</sup>) , área privada ciento cuarenta metros cuadrados catorce decímetros cuadrados (140.14mts<sup>2</sup>), en tres (3) niveles: -----

**NIVEL UNO (1)** :área total sesenta y seis metros cuadrados (66.00mts<sup>2</sup>) , área privada cincuenta y nueve metros cuadrados treinta y siete decímetros cuadrados (59.37mts<sup>2</sup>), nivel variable entre cero metros cero centímetros (N + 0.99 M) diecisiete centímetros (N + 0 17 M) , altura libre dos metros cincuenta centímetros (2.50mts) , consta de antejardín , garaje, deposito, sala comedor, escalera interior, baño social, patio interior, cocina, zona de ropas, alcoba y baño de servicio (opcionales) y está alinderado: NORTE (SUR), entre los puntos 9 y 13 en diez centímetros (0.10mts) , dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85mts) , cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts) y dos metros cincuenta centímetros

## Areas o Documentos

8 / 26

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2789	EscrituraDePropiedad	07/12/2021	4	Ibagué
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
350-181987	23/04/2025	16.850	7300101080000078 50801800000726	Casa A15
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
NO APLICA	Privado-Integral vivienda	Privado-Integral vivienda		Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1
Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma, registrada la dependencia de garaje en la escritura.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Secundaria	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4402	Fecha escritura	29/12/2006		
Notaria escritura	1	Ciudad escritura	IBAGUE		
Valor administración	400000	Total unidades	120	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	3	Porteria	Si

<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citéfono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 4402, Fecha escritura: 29/12/2006, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: IBAGUE, Administración: 400000, Total unidades: 120, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_ Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2006	<b>Edad Inmueble</b>	19 aÑ±os	<b>Vida útil</b>	100 aÑ±os
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 4402 DEL 29-12-2006 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

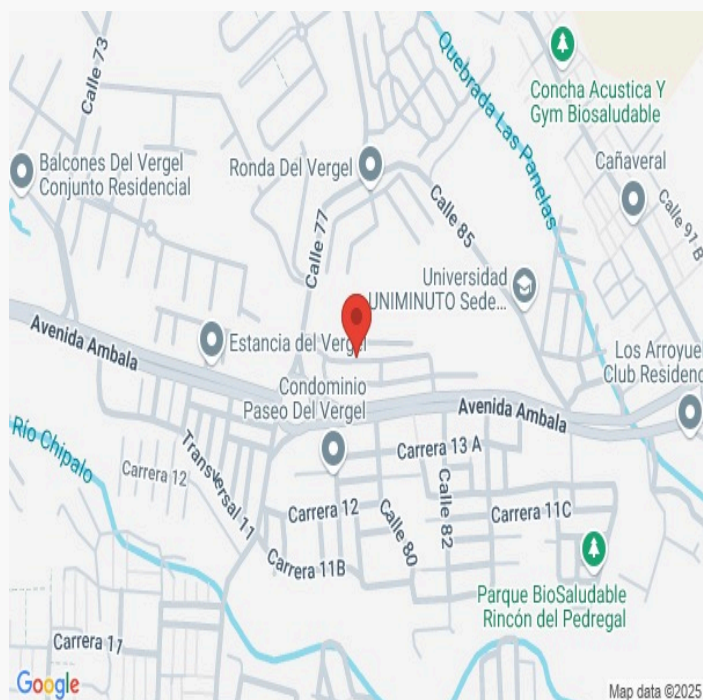
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	4	<b>Baños privados</b>	2	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Se considera la habitación principal, la del piso 3, ya que es más amplia.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Todos los acabados se unifican en materiales de construcción. Pisos en cerámica formato grande, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.							

**Dirección:**

KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA 20 AVENIDA  
AMBALA 77 151 | El Vergel | Ibagué | Tolima



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.447139

GEOGRAFICAS : 4° 26' 49.6998''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.189278

GEOGRAFICAS : 75° 11' 21.4008''

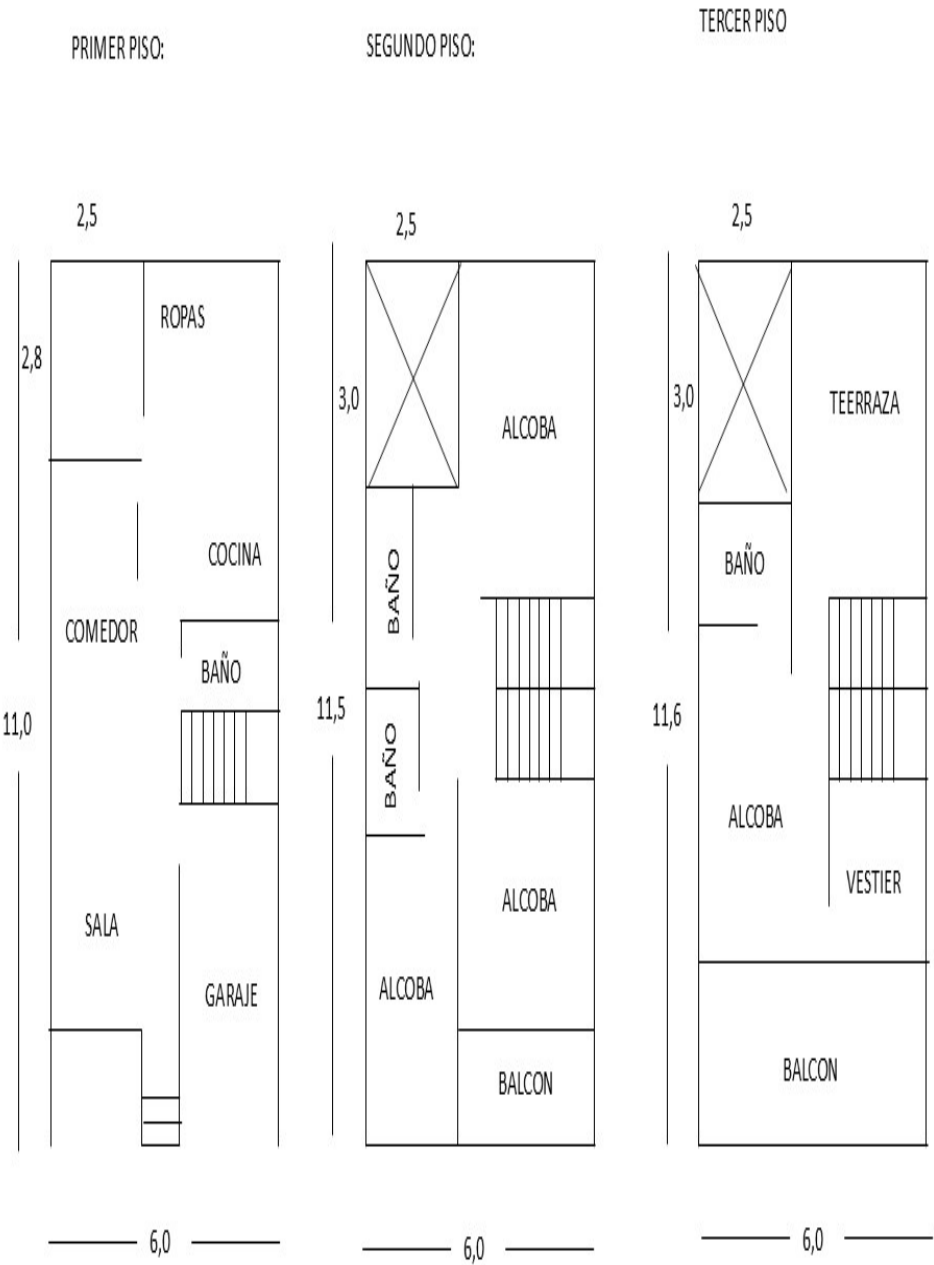
#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Portal del verrgel	\$480,000,000	0.95	\$456,000,000	3103196823	66	155	\$2,100,000	\$325,500,000
2	Portal del verrgel	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3164363522	66	155	\$2,500,000	\$387,500,000
3	Portal del vergel	\$520,000,000	0.90	\$468,000,000	6017868754	66	140	\$2,400,000	\$336,000,000
Del inmueble						66	140.14		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$130,500,000	\$1,977,273	1	1.0	1.00	\$1,977,273
2	\$135,000,000	\$2,045,455	1	1.0	1.00	\$2,045,455
3	\$132,000,000	\$2,000,000	1.0	1.0	1.00	\$2,000,000
					PROMEDIO	\$2,007,575.76
					DESV. STANDAR	\$34,716.48
					COEF. VARIACION	1.73%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,007,576.00	AREA	66	TOTAL	\$132,500,016.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,100,000.00	AREA	140.14	TOTAL	\$294,294,000.00
VALOR TOTAL	\$426,794,016.00					

<b>Observaciones:</b> ÁREA CONSTRUIDA TOTAL DE LA VALUADA 180.94 REGISTRADA. Las ofertas registran área construida, homologamos en el ejercicio las áreas privadas.					
<b>Enlaces:</b> <div><div>1.-<a href="https://www.inmobiliariacolombia.com.co/component/realstatemanager/205/view/56-Venta/36/conjunto-cerrado-portal-del-vergel">https://www.inmobiliariacolombia.com.co/component/realstatemanager/205/view/56-Venta/36/conjunto-cerrado-portal-del-vergel</a></div><div>3.-<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a0a-320866e75616-afb5-bee476c5-338e?page=1&amp;pos=0&amp;l_sec=1&amp;t_pyid=07508ceb-4802-4479-b922-aae0c1658ef5&amp;hd=false">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a0a-320866e75616-afb5-bee476c5-338e?page=1&amp;pos=0&amp;l_sec=1&amp;t_pyid=07508ceb-4802-4479-b922-aae0c1658ef5&amp;hd=false</a></div></div>					

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



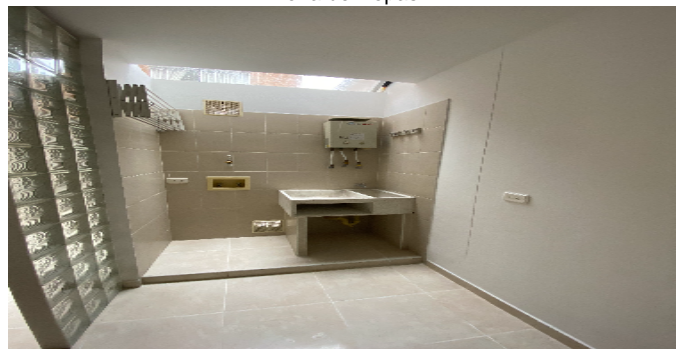
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



**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.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-12751279-2**



PIN de Validación: a21409b5

**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 avaluador AVAL-2854 1981.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CAROLINA ALARCON ARBELAEZ se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Régimen  
Régimen Académico

#### 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 2017

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a2f409b5

**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

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

**PIN DE VALIDACIÓN**

a2f409b5



PIN de Validación: a21409b5



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 tres (03) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

**RAA AVALUO: LRHIPO-12751279-2 M.I.: 350-181987**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504233058112993826

Nro Matrícula: 350-181987

Pagina 1 TURNO: 2025-350-1-54511

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 09:32:43 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: 26-01-2007 RADICACIÓN: 2007-350-6-1303 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2006

CODIGO CATASTRAL: 730010108000007850801800000726 COD CATASTRAL ANT: 73001010813000009801

NUPRE: BZS0009YTCF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA LOTE A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA. 20 AVENIDA AMBALA 77 151 con extensión de 66.00 M2.  
cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4402, 29 12 2006, NOTARIA PRIMERA de IBAGUE. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 26-11-1986 ESCRITURA 2215 DEL 12-11-1986 NOTARIA 3. DE IBAGUE COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 180,000.00 DE: AGROPECUARIA EL VERGEL LTDA. , A: URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA CHIPALO LTDA.AL FOLIO DE MATRICULA 350-52103

1.-LOS VENDEDORES LA SOCIEDAD AGROPECUARIA EL VERGEL LIMITADA, HUBO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LOS SEÑORES VILA MEJIA CARLOS ENRIQUE,SANTIAGO,MAURICIO, ERNESTO, PATRICIA,ADRIANA, ALICIA PINEDA DE GUTIERREZ JOSE FERNANDO, Y VICTORIA VILA DE LOZANO, SEGUN ESCRITURA.1585 DEL 13 DE JUNIO DE 1983, DE LA NOTARIA 2.DE IBAGUE, REGISTRADA EL 1. DE AGOSTO DE 1983, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.350-00027803. 2.-A SU VEZ LOS SEÑORES VILA MEJIA CARLOS ENRIQUE Y OTROS, LO HUBIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SANTIAGO VILA ESCOBAR, TRAMITADO EN EL JUZGADO 2.CIVIL DE ESTA CIUDAD, PROTOCOLIZADO EN LA NOTARIA 1.DE ESTE CIRCUITO SEGUN ESCRITURA.2118 DEL 27 DE AGOSTO DE 1979 Y SE REGISTRO EL 14 DE MAYO DE 1976 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.350-0004986. 3.-A SU VEZ EL CAUSANTE SANTIAGO VILA ESCOBAR, LO HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO AL LIQUIDARSE LA SOCIEDAD EL VERGEL S.A. DE IBAGUE, POR ESCRITURA.153 DEL MES DE ENERO DE 1956, DE LA NOTARIA 2.DE IBAGUE, REGISTRADA EL 1.DE FEBRERO DE 1956, EN EL LIBRO 1.TOMO 1.FOLIO 593,PARTIDA.115.

3. -ESCRITURA 4392 DEL 9/10/2000 NOTARIA 1A. DE BOGOTA REGISTRADA EL 16/11/2000 POR DACION EN PAGO DE: CONSTRUCTORA CHIPALO S. A. CHIPALO S. A. , A: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL IFI , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-138667 .-- 2. -ESCRITURA 3058 DEL 30/12/1999 NOTARIA 3A. DE IBAGUE REGISTRADA EL 7/1/2000 POR DEENGLOBE A: CONSTRUCTORA CHIPALO S. A. CHIPALO S. A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-138667 .--

7. -ESCRITURA 418 DEL 22/3/2005 NOTARIA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 29/3/2005 POR COMPRAVENTA DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , A: DESARROLLOS URBANOS TERRANOVA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-138667 .-- 6. -ESCRITURA 3503 DEL 6/8/2004 NOTARIA 31 DE BOGOTA REGISTRADA EL 24/8/2004 POR ACLARACION DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL- IFI - , A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-138667 .-- 5. -ESCRITURA 3590 DEL 26/8/2003 NOTARIA 31 DE BOGOTA REGISTRADA EL 14/10/2003 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL- IFI - , A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-138667 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 20 CASA LT A CERO QUINCE PORTAL DEL VERGEL CLUB HOUSE CONDOMINIO CRA 20 AVENIDA AMBALA 77 151



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

Certificado generado con el Pin No: 2504233058112993826

Nro Matrícula: 350-181987

Pagina 2 TURNO: 2025-350-1-54511

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 09:32:43 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 138667

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-03-2006 Radicación: 2006-4279

Doc: ESCRITURA 375 DEL 14-03-2006 IBAGUE NOTARIA 5

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: DESARROLLOS URBANOS TERRANOVA S.A.

NIT# 9000089993

A: BANCO BCSC S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2007 Radicación: 2007-350-6-1303

Doc: ESCRITURA 4402 DEL 29-12-2006 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: DESARROLLOS URBANOS TERRANOVA S.A.

NIT# 9000089993

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-07-2007 Radicación: 2007-350-6-13727

Doc: ESCRITURA 2124 DEL 05-06-2007 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$4,177,141

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 375 DEL 14 03 2006

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

DE: BCSC S.A. ANTES BANCO COLMENA

A: DESARROLLOS URBANOS TERRANOVA S.A.

NIT# 9000089993

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-07-2007 Radicación: 2007-350-6-13727

Doc: ESCRITURA 2124 DEL 05-06-2007 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$146,447,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DESARROLLOS URBANOS TERRANOVA S.A.

NIT# 9000089993

A: LONDOÑO JARAMILLO DARIO

CC# 4399217 X

A: PELAEZ DE LONDOÑO MARGARITA

CC# 28943914 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-07-2007 Radicación: 2007-350-6-13727

Doc: ESCRITURA 2124 DEL 05-06-2007 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504233058112993826**

**Nro Matrícula: 350-181987**

Pagina 3 TURNO: 2025-350-1-54511

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 09:32:43 AM

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

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

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

DE: LONDOÑO JARAMILLO DARIO

CC# 4399217 X

DE: PELAEZ DE LONDOÑO MARGARITA

CC# 28943914 X

**A: BCSC S.A.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-07-2007 Radicación: 2007-350-6-13727

Doc: ESCRITURA 2124 DEL 05-06-2007 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: LONDOÑO JARAMILLO DARIO**

CC# 4399217 X

**A: PELAEZ DE LONDOÑO MARGARITA**

CC# 28943914 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-01-2008 Radicación: 2008-350-6-158

Doc: ESCRITURA 2578 DEL 21-10-2009 NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL INTEGRACION ETAPAS UNO (1), DOS (2) Y TRES (3) Y TEXTO DEFINITIVO DEL REGLAMENTO.

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

**A: DESARROLLOS URBANOS TERRANOVA S.A.**

NIT# 9000089993

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-08-2021 Radicación: 2021-350-6-18123

Doc: ESCRITURA 7467 DEL 19-08-2021 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$100,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA SEGÚN ESCRITURA 2124 05 06 2007

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL SA NIT.860.007.3355 4

**A: LONDOÑO JARAMILLO DARIO C.C. 4.399.217**

**A: PELAEZ DE LONDOÑO MARGARITA C.C. 28.943.914**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 21-12-2021 Radicación: 2021-350-6-28391

Doc: ESCRITURA 2789 DEL 07-12-2021 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 2124 DEL 05 6 2007 DE LA NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

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

**A: LONDOÑO JARAMILLO DARIO - CC 4399217**

X

**A: PELAEZ DE LONDOÑO MARGARITA - CC 28943914**

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504233058112993826**

**Nro Matrícula: 350-181987**

Pagina 4 TURNO: 2025-350-1-54511

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 09:32:43 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 010** Fecha: 21-12-2021 Radicación: 2021-350-6-28391

Doc: ESCRITURA 2789 DEL 07-12-2021 NOTARIA CUARTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$215,000,000

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

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

DE: LONDOÑO JARAMILLO DARIO - CC 4399217

DE: PELAEZ DE LONDOÑO MARGARITA - CC 28943914

**A: LONDOÑO PELAEZ CATALINA DEL SOCORRO CC 65780092**

**A: LONDOÑO PELAEZ MARGARITA MARIA CC 65765401**

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2011-350-3-1122

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27 11 2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC SNR DE 23 09 2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: ICARE-2022

Fecha: 12-07-2022

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-350-1-54511**

**FECHA: 23-04-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO**

REGISTRADOR PRINCIPAL

---

06 MAY 2025

PAGO QR LOS ROSALES CONST IN

COP -\$ 300.000,00

---