



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1110478594

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	EDNA LUCIA PELAEZ MUÑOZ
NIT / C.C CLIENTE	110478594
DIRECCIÓN	CALLE 88 # 4 D SUR20 ACCESO VEHICULAR CALLE 88 NO. 4D SUR 30 ACCESO PEATONAL TR 3 PS 10 AP 1003 GJ 108 DOBLE ST 1 DP 54 ST 1
SECTOR	Urbano
BARRIO	FLORIDA
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

FECHA VISITA	11/08/2025
FECHA INFORME	15/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JULIANA LOPEZ CALLEJAS			
NUM. ESCRITURA	1297 Escritura De #NOTARIA	5	FECHA	02/12/2020
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Ibagué	DEPTO	Tolima	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	730010001000000020901900002648			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 2417 del 25-10-2018 NOTARIA 5 DE IBAGUE.			
NOMBRE DEL CO	ZONA CINCO APARTAMENTOS			
NJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	303000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.54430%		3554.25	

M. INMOB.	N°
350-255614	TORRE 3 PISO 10 APTO 1003
MATRICULA	NRO. GARAJE
350-255271	108
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
350-255360	54

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Se accede al conjunto por la calle 88 por vía pavimentada, de dirección occidente a oriente, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.

Distribución del inmueble: sala-comedor, balcón, cocina, zona de ropas, 2 alcobas auxiliares, baño de alcobas y alcoba principal con baño privado.

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 328,728,793

VALOR ASEGURABLE \$ COP 328,728,793

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 005.

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

NOMBRES Y FIRMAS

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
Perito Actuante
C.C: 1075278606 RAA: AVAL-1075278606
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-13 21:43:00

KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
RAA: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-08-15 07:20:00

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	132
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto No. 0823 del 23/12/2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	93.19	AREA	M2	85
AREA PRIVADA	M2	85.25	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$70.587.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	85.25	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	85.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 88 # 4 D SUR20 ACCESO VEHICULAR CALLE 88 NO. 4D SUR 30 ACCESO PEATONAL TR 3 PS 10 AP 1003 | GJ 108 DOBLE ST 1 | DP 54 ST 1 | FLORIDA | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2417, fecha: 25/10/2018, Notaría: 5 y ciudad: Ibagué.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	SI	Bueno
Escolar	Bueno	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	SI	Bueno
Areas verdes	Bueno	SI	Bueno
Zonas recreativas	Bueno	SI	Bueno

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	11	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	2	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	93	Año de Construcción	2018
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartmento Exterior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 1003 TR 3	85.25	M2	\$3,445,499.00	89.35%	\$293,728,789.75
Area Privada	GJ 108	21.60	M2	\$1,388,889.00	9.13%	\$30,000,002.40
Area Privada	DP 54	5.79	M2	\$863,558.00	1.52%	\$5,000,000.82
TOTALES					100%	\$328,728,793

Valor en letras

Trescientos veintiocho millones setecientos veintiocho mil setecientos noventa y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias

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 alta, y se considera que la demanda es alta.

Actualidad edificadora:

Teniendo en cuenta las condiciones propias del inmueble, así como las condiciones de la urbanización residencial, se considera que en el mediano plazo se observara valorización positiva y en todo caso superior al índice de precios al consumidor.

SALVEDADES

Distribución del inmueble: sala-comedor, balcón, cocina, zona de ropas, 2 alcobas auxiliares, baño de alcobas y alcoba principal con baño privado. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Jurídica: NOTA: Imitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 005.

Garaje: El garaje No. 108 y depósito No. 54, se encuentran en óptimas condiciones con sus respectivas nomenclaturas.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible en buen estado. No se observan alteraciones ambientales, de orden público o de seguridad.

Propiedad horizontal: Escritura: 2417, Fecha escritura: 25/10/2018, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Ibagué, Administración: 303000, Total unidades: 132, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citofono: Si, Sauna: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona repas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados con división, cocina semi-integral con mueble inferior y superior, con mesón en granito, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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 valuadora 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	Mismo Conjunto	10	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	2	\$18,000,000	1	\$5,000,000	\$3,371,891.27	3173095691
2	Mismo Conjunto	2	\$330,000,000	0.97	\$320,100,000	2	\$18,000,000	1	\$5,000,000	\$3,262,801.03	3223083530
3	KR 5 SUR # 88 - 30 IWOKA	10	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$18,000,000	1	\$5,000,000	\$3,701,803.25	3173685275
Del inmueble		10		.		1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	95	86.45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,371,891.27
2	7	94	85.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,262,801.03
3	7		68.21	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,701,803.25
7 años										
								PROMEDIO	\$3,445,498.52	
								DESV. STANDAR	\$228,570.03	
								COEF. VARIACION	6.63%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,674,068.54	TOTAL	\$313,214,343.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,216,928.49	TOTAL	\$274,243,153.72
VALOR TOTAL	\$293,728,789.75			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://inmuebles.wasi.co/apartamento-vender-lbague-samaria/6036148>2.-<https://www.instagram.com/reel/DE5qACIPTZe/>

DIRECCIÓN:

CALLE 88 # 4 D SUR20 ACCESO VEHICULAR CALLE 88 NO.
4D SUR 30 ACCESO PEATONAL TR 3 PS 10 AP 1003 | GJ 108
DOBLE ST 1 | DP 54 ST 1 | FLORIDA | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

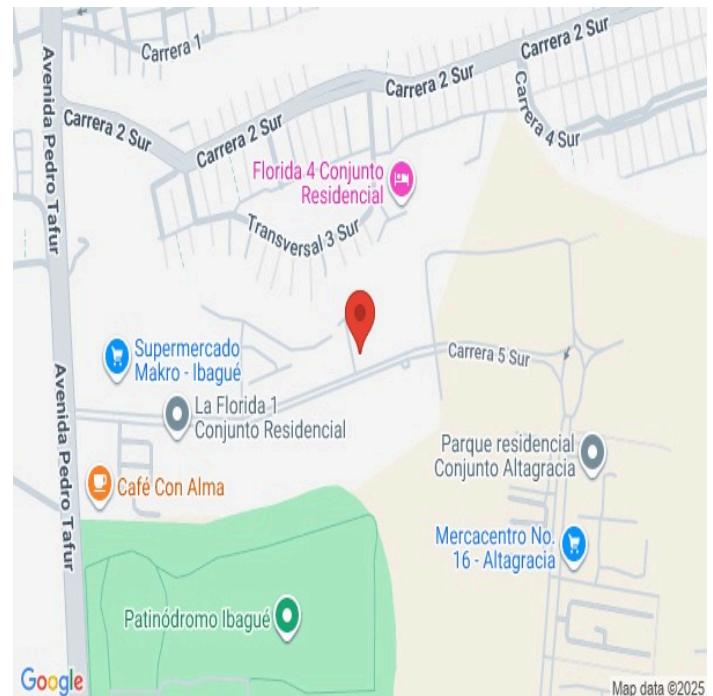
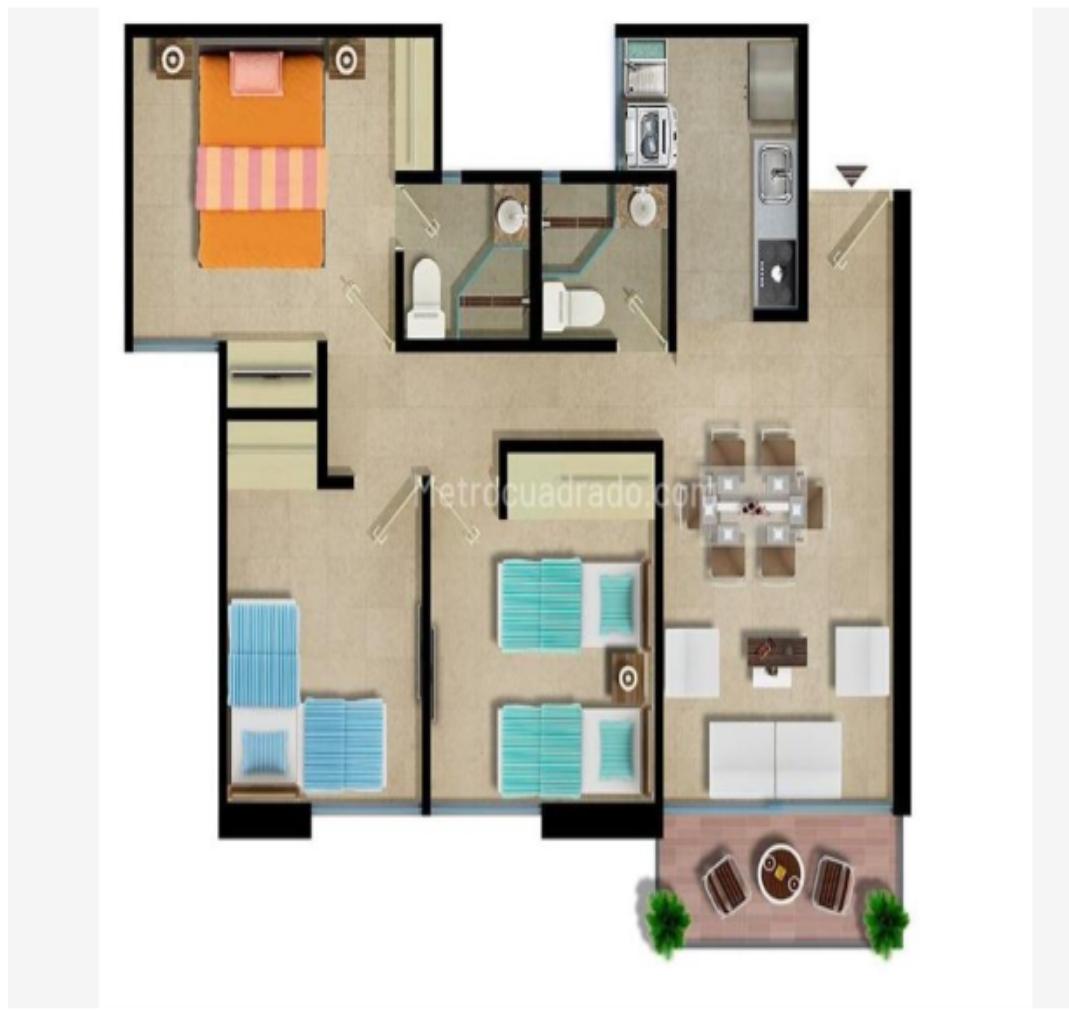
Latitud: 4.43144

Longitud: -75.18102

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 25' 53.184''

Longitud: 75° 10' 51.672''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Stencil hab. 2



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

DEPÓSITO CINCUENTA Y CUATRO (54): Localizado en el sótano uno (1), tiene un área privada de cinco metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados (5.79 m²) y un área común esencial construida de noventa y cuatro decímetros cuadrados (0.94 m²), para un área total construida de seis metros cuadrados, setenta y tres decímetros cuadrados (6.73 m²), posee una altura libre de dos metros con treinta y cinco centímetros (2.35 mts); consta de área para almacenamiento, alindera de la siguiente manera: Por el NORTE: del punto ciento dieciocho (118),

Areas o Documentos

PARQUEADERO CIENTO OCHO (108): Localizado en el sótano uno (1), tiene un área de veintiún metros cuadrados con sesenta decímetros cuadrados (21.60 m²), y una altura libre de dos metros con treinta y cinco centímetros (2.35 mts), consta de área para parqueo de dos (2) vehículos livianos y se alindera de la siguiente manera: Por el NORTE: del punto ciento treinta y nueve (139) al punto ciento cuarenta y uno (141) en línea recta de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts) con zona común de

Areas o Documentos

TORRE TRES (3) - APARTAMENTO DIEZ CERO TRES (1003): Localizado en el décimo (10º) piso, tiene un área privada de ochenta y cinco metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (85.25 m²) y un área común esencial construida de siete metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros cuadrados (7.94 m²), para una área total construida de noventa y tres metros cuadrados con diecinueve decímetros cuadrados (93.19 m²), posee una altura libre de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts); consta de sala - comedor, balcón, cocina, zona de ropas, área para depósito en la cocina, baño social, tres (3) alcobas, la principal con baño y balcón y se alindera de la siguiente manera: Por el NÓRTE: del punto cuarenta y uno (41) al punto

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1110478594



PIN de Validación: b27a6e9c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1075278606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Octubre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra Avaluador 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
25 Oct 2021

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
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b27aBa9c



<https://www.rsa.org.uk>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico

Categoría 5 Edificación y Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

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
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico

Categoría 7: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, 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
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b27a0a9c



<https://www.rsa.org.cn>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b27gla9c



<https://www.rsa.org.uk>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangiols

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, litigiosos y demás de rec hos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Régimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ TOLIMA

DIRECCIÓN: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Téléphone: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnicos Académicos, Certificados de Aptitudes Profesionales y otros programas de Técnico Laboral por Competencias en Avilés- Corporación Tecnológica Empresarial.

Tecnico Especial por Competencias en Aviación- Corporación Ingeniero Ambiental- Corporación Universitaria del Huila

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1075278606.

El(la) señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b27a0a9c



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 Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b27a0a9c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del año 2017, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508062373118998079

Nro Matrícula: 350-255360

Página 1 TURNO: 2025-350-1-105572

Impreso el 6 de Agosto de 2025 a las 03:29:07 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-11-2018 RADICACIÓN: 2018-350-6-22554 CON: ESCRITURA DE: 25-10-2018

CODIGO CATASTRAL: 73001000100000020901900002394 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0002-2394-901

NUPRE: BZS0016NEHC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DEPOSITO 54 SOTANO 1 con area de 5.79 M² cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2417, 2018 10 25, NOTARIA QUINTA IBAGUE.

Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 5 CENTIMETROS CUADRADOS: 7900

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 890 DEL 27/4/2018 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/5/2018 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN DE APORTE DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PLAN PARCIAL RINCON DEL RECREO NIT. 830.053.812-2 , A: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S NIT. 900419471-0 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-221628 .--
2. -ESCRITURA 3082 DEL 19/12/2015 NOTARIA SEPTIMA 7 DE IBAGUE REGISTRADA EL 29/12/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES S.A.S. NIT. 890.703.779-5 , DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES MONTECRISTO S.A.S. EN LIQUIDACION NIT. 900.421.847-2 , DE: SOCIEDAD S. SCHWITZER S.A.S. NIT. 890.705.291-2 , A: SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PLAN PARCIAL RINCON DEL RECREO NIT. 830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-221628 .--

03---SENTENCIA SN DEL 30/9/1987 JUZGADO 2.CIVIL DEL CTO. DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/11/1988 POR ADJ. SUCESION 7. PARTE DE: JUAN B. DURAN, A: HUMBERTO DURAN CORTES, A: AMPARO DURAN CORTES, A: GUSTAVO DURAN CORTES, A: LEONOR DURAN CORTES, A: CARMENZA DURAN CORTES, A: MARIA LUCIA DURAN CORTES, A: MARIA FANNY DURAN CORTES, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-52743.--

04.---SENTENCIA SN DEL 21/5/1991 JUZ.3.PROMISCOU DE FAMILIA DE IBAGUE REGISTRADA EL 23/8/1991 POR ADJUDICACION SUCESION JUNTO CON OTROS DE: LILA CORTES DE DURAN, A: HUMBERTO DURAN CORTES, A: MARTHA LUCIA DURAN CORTES, A: MARIA FANNY DURAN CORTES, A: CARMENZA DURAN CORTES, A: AMPARO DURAN CORTES, A: GUSTAVO DURAN CORTES, A: LEONOR DURAN CORTES, REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739.--

05.---ESCRITURA 417 DEL 18/2/1992 NOTARIA 2^a DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/4/1992 POR COMPROVENTA JUNTO CON OTROS BIENES DE: CARMENZA DURAN CORTES DE PASTRANA, DE: MARIA FANNY DURAN DE RODRIGUEZ, DE: GUSTAVO DURAN CORTES, DE: AMPARO DURAN CORTES, DE: HUMBERTO DURAN CORTES, DE: LEONOR DURAN CORTES, DE: MARTHA LUCIA DURAN CORTES, A: SOCIEDAD GACEN LIMITADA, A: SOCIEDAD INVERSIONES E.K.C.S.EN C. REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739, 350-52742.--

06---ESCRITURA 034 DEL 8/2/1995 NOTARIA DE SAN FRANCISCO (DUND.) REGISTRADA EL 10/2/1995 POR DERECHOS DEL 34% EN COMUN Y



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508062373118998079

Nro Matrícula: 350-255360

Página 2 TURNO: 2025-350-1-105572

Impreso el 6 de Agosto de 2025 a las 03:29:07 PM

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

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

PROINDIVISO (CON OTROS DE: SOCIEDAD INVERSIONES E.K.C.S.EN C. A: SOCIEDAD GACEN LIMITADA, REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739, 350-52742.--

07. -ESCRITURA 183 DEL 7/2/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/2/2013 POR COMPRAVENTA DE: ASESORIAS E INVERSIONES NACIONALES LTDA.ASEVINAL LTDA. , A: SOCIEDAD A.SCHWITZER Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-184150 .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 88 # 4 D SUR20 ACCESO VEHICULARCALLE 88 NO. 4D SUR 30 ACCESO PEATONAL ZONA CINCO APARTAMENTOS P. HORIZONTAL DEPOSITO 54 SOTANO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 221628

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-2018 Radicación: 2018-350-6-15096

Doc: ESCRITURA 2134 DEL 25-07-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900419471-0

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22554

Doc: ESCRITURA 2417 DEL 25-10-2018 NOTARIA QUINTA 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: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900419471-0

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-12-2020 Radicación: 2020-350-6-16898

Doc: ESCRITURA 1297 DEL 02-12-2020 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE VALOR ACTO: \$1,753,847

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508062373118998079

Nro Matrícula: 350-255360

Página 4 TURNO: 2025-350-1-105572

Impreso el 6 de Agosto de 2025 a las 03:29:07 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-105572 FECHA: 06-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE DNP


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508061453118998078

Nro Matrícula: 350-255271

Página 1 TURNO: 2025-350-1-105573

Impreso el 6 de Agosto de 2025 a las 03:29:07 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-11-2018 RADICACIÓN: 2018-350-6-22554 CON: ESCRITURA DE: 25-10-2018

CODIGO CATASTRAL: 73001000100000020901900002305 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0002-2305-901

NUPRE: BZS0020PSXB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 108 DOBLE SOTANO 1 con area de 21.60 M² cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2417, 2018 10 25, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 890 DEL 27/4/2018 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/5/2018 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN DE APORTE DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PLAN PARCIAL RINCON DEL RECREO NIT.

830.053.812-2 , A: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S NIT. 900419471-0 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-221628 .--

2. -ESCRITURA 3082 DEL 19/12/2015 NOTARIA SEPTIMA 7 DE IBAGUE REGISTRADA EL 29/12/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES S.A.S. NIT. 890.703.779-5 , DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES MONTECRISTO S.A.S. EN LIQUIDACION NIT. 900.421.847-2 , DE: SOCIEDAD S. SCHWITZER S.A.S. NIT. 890.705.291-2 , A: SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PLAN PARCIAL RINCON DEL RECREO NIT. 830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-221628 .--

03---SENTENCIA SN DEL 30/9/1987 JUZGADO 2.CIVIL DEL CTO. DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/11/1988 POR ADJ. SUCESION 7. PARTE DE: JUAN B. DURAN, A: HUMBERTO DURAN CORTES, A: AMPARO DURAN CORTES, A: GUSTAVO DURAN CORTES, A: LEONOR DURAN CORTES, A: CARMENZA DURAN CORTES, A: MARIA LUCIA DURAN CORTES, A: MARIA FANNY DURAN CORTES, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-52743.--

04.---SENTENCIA SN DEL 21/5/1991 JUZ.3.PROMISCOU DE FAMILIA DE IBAGUE REGISTRADA EL 23/8/1991 POR ADJUDICACION SUCESION JUNTO CON OTROS DE: LILA CORTES DE DURAN, A: HUMBERTO DURAN CORTES, A: MARTHA LUCIA DURAN CORTES, A: MARIA FANNY DURAN CORTES, A: CARMENZA DURAN CORTES, A: AMPARO DURAN CORTES, A: GUSTAVO DURAN CORTES, A: LEONOR DURAN CORTES, REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739.--

05.---ESCRITURA 417 DEL 18/2/1992 NOTARIA 2^a DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/4/1992 POR COMPROVENTA JUNTO CON OTROS BIENES DE: CARMENZA DURAN CORTES DE PASTRANA, DE: MARIA FANNY DURAN DE RODRIGUEZ, DE: GUSTAVO DURAN CORTES, DE: AMPARO DURAN CORTES, DE: HUMBERTO DURAN CORTES, DE: LEONOR DURAN CORTES, DE: MARTHA LUCIA DURAN CORTES, A: SOCIEDAD GACEN LIMITADA, A: SOCIEDAD INVERSIONES E.K.C.S.EN C. REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739, 350-52742.--

06---ESCRITURA 034 DEL 8/2/1995 NOTARIA DE SAN FRANCISCO (DUND.) REGISTRADA EL 10/2/1995 POR DERECHOS DEL 34% EN COMUN Y



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508061453118998078

Nro Matrícula: 350-255271

Página 2 TURNO: 2025-350-1-105573

Impreso el 6 de Agosto de 2025 a las 03:29:07 PM

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

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

PROINDIVISO (CON OTROS DE: SOCIEDAD INVERSIONES E.K.C.S.EN C. A: SOCIEDAD GACEN LIMITADA, REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739, 350-52742.--

07. -ESCRITURA 183 DEL 7/2/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/2/2013 POR COMPRAVENTA DE: ASESORIAS E INVERSIONES NACIONALES LTDA.ASEVINAL LTDA. , A: SOCIEDAD A.SCHWITZER Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-184150 .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 88 # 4 D SUR20 ACCESO VEHICULARCALLE 88 NO. 4D SUR 30 ACCESO PEATONAL ZONA CINCO APARTAMENTOS P. HORIZONTAL PARQUEADERO 108DOBLE SOTANO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 221628

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-2018 Radicación: 2018-350-6-15096

Doc: ESCRITURA 2134 DEL 25-07-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900419471-0

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22554

Doc: ESCRITURA 2417 DEL 25-10-2018 NOTARIA QUINTA 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: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900419471-0

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-12-2020 Radicación: 2020-350-6-16898

Doc: ESCRITURA 1297 DEL 02-12-2020 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$1,753,847

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508061453118998078

Nro Matrícula: 350-255271

Página 4 TURNO: 2025-350-1-105573

Impreso el 6 de Agosto de 2025 a las 03:29:07 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-105573 FECHA: 06-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507256091118395254

Nro Matrícula: 350-255614

Página 1 TURNO: 2025-350-1-99511

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 04:29:53 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-11-2018 RADICACIÓN: 2018-350-6-22554 CON: ESCRITURA DE: 25-10-2018

CODIGO CATASTRAL: 73001000100000020901900002648 COD CATASTRAL ANT: 00-01-0002-2648-901

NUPRE: BZS0020HODC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTOS TORRE 3 PISO 10 APTO 1003 con area de 85.25 M² cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2417, 2018 10 25, NOTARIA QUINTA IBAGUE. Articulo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 890 DEL 27/4/2018 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 8/5/2018 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE RESTITUCIÓN DE APORTE DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PLAN PARCIAL RINCON DEL RECREO NIT. 830.053.812-2 , A: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S NIT. 900419471-0 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-221628 .--
2. -ESCRITURA 3082 DEL 19/12/2015 NOTARIA SEPTIMA 7 DE IBAGUE REGISTRADA EL 29/12/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES S.A.S. NIT. 890.703.779-5 , DE: SOCIEDAD CONSTRUCCIONES MONTECRISTO S.A.S. EN LIQUIDACION NIT. 900.421.847-2 , DE: SOCIEDAD S. SCHWITZER S.A.S. NIT. 890.705.291-2 , A: SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PLAN PARCIAL RINCON DEL RECREO NIT. 830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-221628 .--

03---SENTENCIA SN DEL 30/9/1987 JUZGADO 2.CIVIL DEL CTO. DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/11/1988 POR ADJ. SUCESION 7. PARTE DE: JUAN B. DURAN, A: HUMBERTO DURAN CORTES, A: AMPARO DURAN CORTES, A: GUSTAVO DURAN CORTES, A: LEONOR DURAN CORTES, A: CARMENZA DURAN CORTES, A: MARIA LUCIA DURAN CORTES, A: MARIA FANNY DURAN CORTES, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-52743.--

04.---SENTENCIA SN DEL 21/5/1991 JUZ.3.PROMISCO DE FAMILIA DE IBAGUE REGISTRADA EL 23/8/1991 POR ADJUDICACION SUCESION JUNTO CON OTROS DE: LILA CORTES DE DURAN, A: HUMBERTO DURAN CORTES, A: MARTHA LUCIA DURAN CORTES, A: MARIA FANNY DURAN CORTES, A: CARMENZA DURAN CORTES, A: AMPARO DURAN CORTES, A: GUSTAVO DURAN CORTES, A: LEONOR DURAN CORTES, REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739.--

05.---ESCRITURA 417 DEL 18/2/1992 NOTARIA 2^a DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/4/1992 POR COMPROVENTA JUNTO CON OTROS BIENES DE: CARMENZA DURAN CORTES DE PASTRANA, DE: MARIA FANNY DURAN DE RODRIGUEZ, DE: GUSTAVO DURAN CORTES, DE: AMPARO DURAN CORTES, DE: HUMBERTO DURAN CORTES, DE: LEONOR DURAN CORTES, DE: MARTHA LUCIA DURAN CORTES, A: SOCIEDAD GACEN LIMITADA, A: SOCIEDAD INVERSIONES E.K.C.S.EN C. REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739, 350-52742.--

06---ESCRITURA 034 DEL 8/2/1995 NOTARIA DE SAN FRANCISCO (DUND.) REGISTRADA EL 10/2/1995 POR DERECHOS DEL 34% EN COMUN Y



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507256091118395254

Nro Matrícula: 350-255614

Página 2 TURNO: 2025-350-1-99511

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 04:29:53 PM

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

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

PROINDIVISO (CON OTROS DE: SOCIEDAD INVERSIONES E.K.C.S.EN C. A: SOCIEDAD GACEN LIMITADA, REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 350-52738, 350-52739, 350-52742.--

07. -ESCRITURA 183 DEL 7/2/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 15/2/2013 POR COMPRAVENTA DE: ASESORIAS E INVERSIONES NACIONALES LTDA.ASEVINAL LTDA. , A: SOCIEDAD A.SCHWITZER Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-184150 .-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 88 # 4 D SUR20 ACCESO VEHICULARCALLE 88 NO. 4D SUR 30 ACCESO PEATONAL ZONA CINCO APARTAMENTOS P. HORIZONTAL APARTAMENTOS TORRE 3 PISO 10 APTO 1003

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 221628

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-08-2018 Radicación: 2018-350-6-15096

Doc: ESCRITURA 2134 DEL 25-07-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900419471-0

A: BANCOLOMBIA S. A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22554

Doc: ESCRITURA 2417 DEL 25-10-2018 NOTARIA QUINTA 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: EL POMAR CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT 900419471-0

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-12-2020 Radicación: 2020-350-6-16898

Doc: ESCRITURA 1297 DEL 02-12-2020 NOTARIA QUINTA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$1,753,847

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507256091118395254

Nro Matrícula: 350-255614

Página 4 TURNO: 2025-350-1-99511

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 04:29:53 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-350-1-99511 FECHA: 25-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE - SNR - DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUE - DNP


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRDn8Bn9cUEC
05 Ago 2025 - 02:59 p. m.

Datos del pago



Valor pagado
\$ 300.000

Referencia
Avaluo Zona Cinco ap

Producto destino



LOS ROSALES CONST IN
Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45

Producto origen



Cuenta de Ahorros
Ahorros
***6954**



ARCHIVO: LRHIPO-1110478594

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1110478594
	Hash documento:	d7c6eee9e1
	Fecha creación:	2025-08-15 06:44:37

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

Perito actuante: JUAN CAMILO HUERGO CUENCA Documento: 1075278606 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 658882	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosrosalestolima@gmail.com Celular: 3182302229 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 130.250.229.163 2025-08-13 21:43:00	
Visador: KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ Documento: 1072668028 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 371649	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: kellysig18@gmail.com Celular: 3115423755 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 181.53.99.113 2025-08-15 07:20:00	

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>