



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-14396659

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE EDUARDO MARTINEZ HERNANDEZ		FECHA VISITA	10/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	14396659		FECHA INFORME	12/09/2024
DIRECCIÓN	CL 122 # 7 D - 55 TORREON QUINTA AV ETAPA 4 BARR SANTA ANA APTO 404 PISO 4 TORRE 7, DP 9		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	4 años
BARRIO	Santa Ana		REMODELADO	
CIUDAD	Ibagué		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Tolima		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA			
IDENTIFICACIÓN	1075278606			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUIS MONTEALEGRE MARTHA LUCIA - WILCHES BELTRAN SAMUEL EDUARDO				
NUM. ESCRITURA	457 EscrituraDe Propiedad	#NOTARIA	7	FECHA	26/02/2021
CIUDAD	Ibagué		DEPTO	Tolima	
CECULA	730010109000014690903900001320				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1752 del 11/08/2020 de la notaria 7 de Ibagué.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Torreón Quinta Avenida ET 4				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACION	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	Nº
350-270051	APTO 404 PISO 4 TORRE 7
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	101
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
350-270304	DEPOSITO D9

OBSERVACIONES GENERALES

Nota 1: En el momento de la visita se evidenció que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado; sin embargo, por problemas de desgaste se le llamó el número 1 y se observa calle 22 y no calle 122, según administración están en proceso de reparar esto.

Nota 2: Se accede al conjunto por la calle 122 por vía pavimentada, de dirección norte a sur, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha.

Nota 3: en el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 164,987,045

VALOR ASEGURABLE \$ COP 164,987,045

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LA NOMENCLATURA FÍSICA no coincide con la del certificado de tradición. Debe completarla, ya que es CL 122 # y le falta el número 1, solo esta calle 22.

NOMBRES Y FIRMAS

Juan Camilo H
JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
Perito Actuante
C.C: 1075278606
RAA: AVAL-1075278606

Los Rosales
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	380
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1752 DEL 11-08-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	60.05	AREA	M2	54
AREA PRIVADA	M2	54.09	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 63.454.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.09	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.09

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 122 # 7 D - 55 TORREON QUINTA AV ETAPA 4 BARR SANTA ANA APTO 404 PISO 4 TORRE 7, DP 9 | Santa Ana | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1752, fecha: 11/08/2020, Notaría: 7 y ciudad: ibague.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	No hay	
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	2
Vida Util	100 años
Vida Remanente	96
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2020

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencia daños que afecten activamente la propiedad.

Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la evaluación, 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 404 TR 7	54.09	M2	\$2,985,525.00	97.88%	\$161,487,047.25
Area Privada	DEPOSITO 09	1.89	M2	\$1,851,851.00	2.12%	\$3,499,998.39
TOTALES					100%	\$164,987,045

Valor en letras

Ciento sesenta y cuatro millones novecientos ochenta y siete mil cuarenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$164,987,045**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

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

General: Nota 1: En el momento de la visita se evidenció que la dirección es correcta y concuerda con la del certificado de libertad y tradición aportado; sin embargo, por problemas de desgaste se le llamó el número 1 y se observa calle 22 y no calle 122, según administración están en proceso de reparar esto. Nota 2: Se accede al conjunto por la calle 122 por vía pavimentada, de dirección norte a sur, se encuentra el acceso al conjunto a mano derecha. Nota 3: en el momento de la visita se evidenció que el inmueble cuenta con servicios de agua, energía y gas, con sus respectivos contadores instalados.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6,7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El garaje y depósito se encuentran en óptimas condiciones, cuentan con su correcta nomenclatura, según lo indicado en títulos.

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: 1752, Fecha escritura: 11/08/2020, Notaría escritura: 7, Ciudad escritura: ibague, Total unidades: 380, Ubicación: Apartamento Interior, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: No

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

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

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CL 122 # 7 D - 55 TR 3 AP 404 TORREON QUINTA AVENIDA ET 4	4	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$0	1	\$3,500,000	\$2,985,524.73	3115117435 - 3229346959
2	CL 122 # 7 D - 55 TR 5 PS 1 TORREON QUINTA AVENIDA ET 4	1	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	1	\$0	1	\$3,500,000	\$2,890,028.15	3175706195 - 3123834463
3	CL 122 # 7 D - 55 TR 3 PS 2 TORREON QUINTA AVENIDA ET 4	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	1	\$0	1	\$3,500,000	\$2,985,524.73	3123834468 - 3175706195
4	CL 122 # 7 D - 55 TR 4 PS 2 TORREON QUINTA AVENIDA ET 4	2	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	1	\$0	1	\$3,500,000	\$3,081,021.31	(8) 266 3316
Del inmueble		4		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	60.05	49.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,985,524.73
2	7		49.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,890,028.15
3	7		49.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,985,524.73
4	7		49.74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,081,021.31
	4 años									
									PROMEDIO	\$2,985,524.73
									DESV. STANDAR	\$77,972.63
									COEF. VARIACION	2.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,063,497.36	TOTAL	\$165,704,572.26
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,907,552.10	TOTAL	\$157,269,493.03
VALOR TOTAL	\$161,487,047.25			

Observaciones:

Enlaces:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

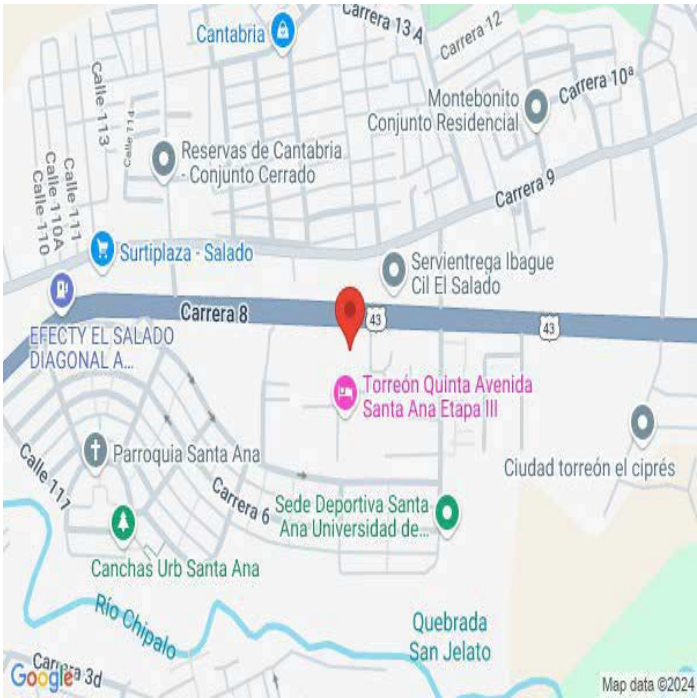
CL 122 # 7 D - 55 TORREON QUINTA AV ETAPA 4 BARR
SANTA ANA APTO 404 PISO 4 TORRE 7, DP 9 | Santa Ana |
Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

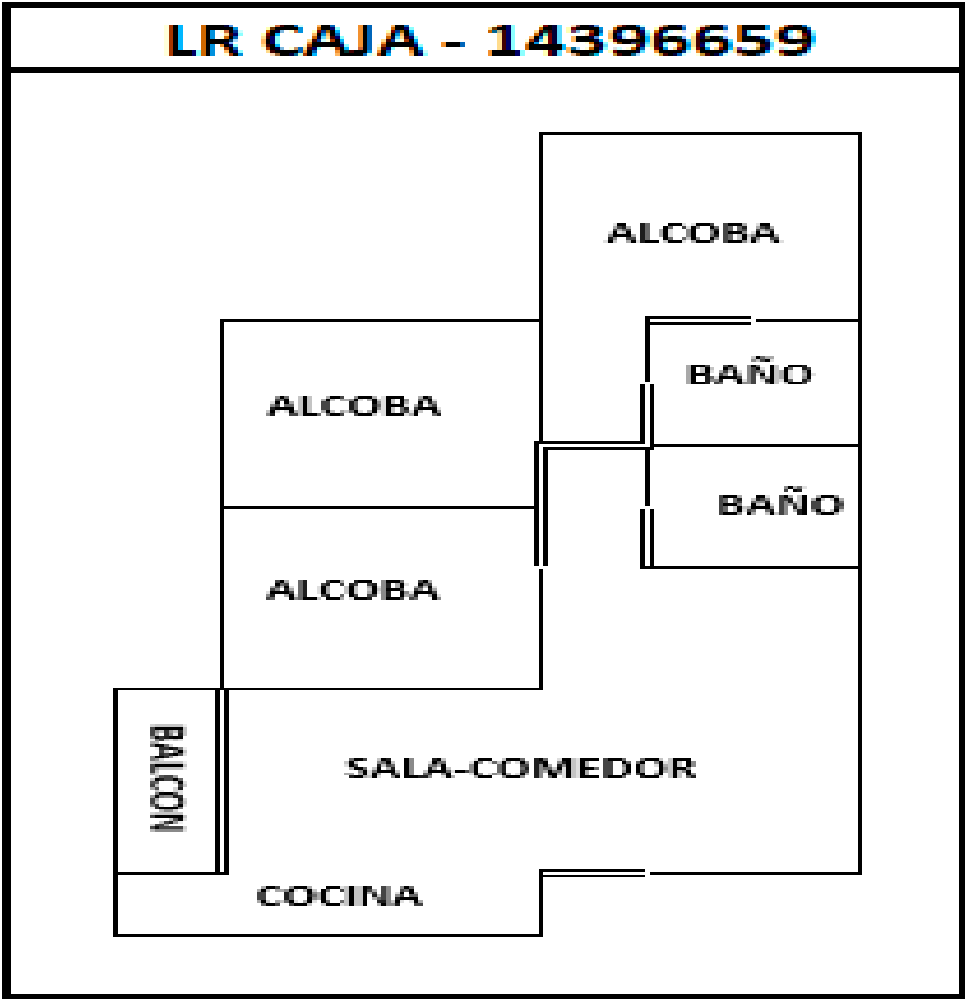
Latitud: 4.445690
Longitud:-75.161450

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26´ 44.4834´´
Longitud:75° 9´ 41.22´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Deposito



FOTOS General

Garaje



Garaje



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

protocoliza junto con el presente instrumento. =====
SEGUNDO: Que mediante esta escritura pública LIBERA PARCIALMENTE los siguientes inmuebles objeto de compraventa que se describen en este mismo instrumento: TORRE SIETE (7) PISO CUATRO (4) APARTAMENTO CUATROCIENTOS CUATRO (404) Y DEPOSITO D-NUEVE (D-9) QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO CERRADO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 4 UBICADO EN: ACCESO PEATONAL: CALLE 122 # 7D-55 Y ACCESO VEHICULAR: CALLE 122 # 7D-45 BARRIO EL SALADO DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA, Identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 350-270051 (Apartamento) Y 350-270304 (Depósito) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima y el derecho al Área Común Esencial Construida de USO EXCLUSIVO distinguido como GARAJE 101 en Plataforma, cuya descripción

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 --- **Etapas:** 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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 LRCAJA-14396659



PIN de Validación: b60f0a89



<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 avaluador AVAL-1075278606.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CAMILO HUERGO CUENCA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b60f0a89



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



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b60f0a89



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



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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b60f0a89



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



Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: CALLE 66 NO. 20-23 APARTAMENTO 307

Teléfono: 3182302229

Correo Electrónico: juancamilohuergo1994@outlook.es

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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 día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b60f0a89



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



PIN DE VALIDACIÓN

b60f0a89

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-14396659 M.I.: 350-270051



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

Certificado generado con el Pin No: 240902874899936620

Nro Matrícula: 350-270051

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-105611

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 12:45:00 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: 19-08-2020 RADICACIÓN: 2020-350-6-8807 CON: ESCRITURA DE: 11-08-2020
CODIGO CATASTRAL: 730010109000014690903900001320 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0017CND

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 404 PISO 4 TORRE 7 con area de 60.05 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1752, 2020 08 11, NOTARIA SEPTIMA IBAGUE. Articulo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS CUADRADOS: 500
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 3858 DEL 22/12/2018 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 10/1/2019 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: COOPERATIVA SERVIARROZ LTDA. , DE: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 - FIDUBOGOTÁ - NIT 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-251380 .- 2. --- ESCRITURA 388 DEL 10/3/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/4/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , A: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 09003017455 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-178856 .- 3. - ESCRITURA 385 DEL 10/3/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/4/2012 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD "ZORROZA Y SUAREZ LIMITADA" , A: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-178856 .- 4. -- TORRES DE BOCANEGRA PRIMITIVA HUBO POR COMPRA HECHA A: MORETIN DE CAMPO BASILIA. POR ESC. 613 22 03 79 NOTARIA 2. IBAGUE, REGISTRADA 27 03 79 AL FOLIO DE MATRICULA 350.0004385.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 122 # 7 D - 55 TORREON QUINTA AV ETAPA 4 BARR SANTA ANA APTO 404 PISO 4 TORRE 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 251380

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-350-6-21773

Doc: ESCRITURA 2145 DEL 08-11-2019 NOTARIA SEXTA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 -



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

Certificado generado con el Pin No: 240902874899936620

Nro Matrícula: 350-270051

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-105611

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 12:45:00 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

FIDUBOGOTÁ - NIT 830055897-7

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A. NIT 860003020-1

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8807

Doc: ESCRITURA 1752 DEL 11-08-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LICENCIA 73 001 2 0391 DEL 04 07 2019 Y 73 001 2 20 0115 DEL 04 03 2020

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 - FIDUBOGOTÁ - NIT 830055897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$2,650,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL JUNTO CON OTRO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 2145 DEL 08 11 2019 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT: 860.003.020 1

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 FIDUBOGOTÁ NIT 830055897 7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 FIDUBOGOTÁ NIT 830055897 7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$116,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) USO EXCLUSIVO PARQUEADERO 101 VIS, ADQUIRIDA CON SUBSIDIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA Y DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 FIDUBOGOTÁ NIT 830055897 7

A: LUIS MONTEALEGRE MARTHA LUCIA

CC# 51950460 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240902874899936620

Nro Matrícula: 350-270051

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-105611

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 12:45:00 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

A: WILCHES BELTRAN SAMUEL EDUARDO

CC# 79371166 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: LUIS MONTEALEGRE MARTHA LUCIA

CC# 51950460

DE: WILCHES BELTRAN SAMUEL EDUARDO

CC# 79371166

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA 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: LUIS MONTEALEGRE MARTHA LUCIA

CC# 51950460

DE: WILCHES BELTRAN SAMUEL EDUARDO

CC# 79371166

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT: 860.003.020 1

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240902874899936620

Nro Matrícula: 350-270051

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-105611

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 12:45:00 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: 2024-350-1-105611

FECHA: 02-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA DE BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA DE BOGOTA

**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: 240902399699933909

Nro Matrícula: 350-270304

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-105586

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 12:15:20 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: 19-08-2020 RADICACIÓN: 2020-350-6-8807 CON: ESCRITURA DE: 11-08-2020
CODIGO CATASTRAL: 730010109000014690903900001573 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0020TXLE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DEPOSITO D9 con area de 1.89 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1752, 2020 08 11, NOTARIA SEPTIMA IBAGUE. Articulo 8
Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 1 CENTIMETROS CUADRADOS: 8900
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 3858 DEL 22/12/2018 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 10/1/2019 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL
DE: COOPERATIVA SERVIARROZ LTDA. , DE: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA
DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 - FIDUBOGOTÁ - NIT 830055897-7 ,
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-251380 .-2.--- ESCRITURA 388 DEL 10/3/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/4/2012
POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , A: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT.
09003017455 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-178856 .-3. - ESCRITURA 385 DEL 10/3/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA
EL 27/4/2012 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD "ZORROZA Y SUAREZ LIMITADA" , A: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , REGISTRADA
EN LA MATRÍCULA 350-178856 .-4.--TORRES DE BOCANEGRA PRIMITIVA HUBO POR COMPRA HECHA A: MORETIN DE CAMPO BASILIA. POR ESC.
613 22 03 79 NOTARIA 2. IBAGUE, REGISTRADA 27 03 79 AL FOLIO DE MATRICULA 350.0004385.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 122 # 7 D - 45 TORREON QUINTA AV ETAPA 4 BARR SANTA ANA DEPOSITO D 9

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 251380

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-350-6-21773

Doc: ESCRITURA 2145 DEL 08-11-2019 NOTARIA SEXTA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 -



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

Certificado generado con el Pin No: 240902399699933909

Nro Matrícula: 350-270304

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-105586

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 12:15:20 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

FIDUBOGOTÁ - NIT 830055897-7

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A. NIT 860003020-1

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-08-2020 Radicación: 2020-350-6-8807

Doc: ESCRITURA 1752 DEL 11-08-2020 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LICENCIA 73 001 2 0391 DEL 04 07 2019 Y 73 001 2 20 0115 DEL 04 03 2020

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 - FIDUBOGOTÁ - NIT 830055897-7

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$2,650,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL JUNTO CON OTRO HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 2145 DEL 08 11 2019 NOTARIA SEXTA DE IBAGUE

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT: 860.003.020 1

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 FIDUBOGOTÁ NIT 830055897 7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 FIDUBOGOTÁ NIT 830055897 7

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) USO EXCLUSIVO PARQUEADERO 101 VIS, ADQUIRIDA CON SUBSIDIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA Y DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORREÓN QUINTA AVENIDA ETAPA 4 FIDUBOGOTÁ NIT 830055897 7

A: LUIS MONTEALEGRE MARTHA LUCIA

CC# 51950460 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240902399699933909

Nro Matrícula: 350-270304

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-105586

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 12:15:20 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

A: WILCHES BELTRAN SAMUEL EDUARDO

CC# 79371166 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: LUIS MONTEALEGRE MARTHA LUCIA

CC# 51950460

DE: WILCHES BELTRAN SAMUEL EDUARDO

CC# 79371166

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-04-2021 Radicación: 2021-350-6-6465

Doc: ESCRITURA 457 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEPTIMA 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: LUIS MONTEALEGRE MARTHA LUCIA

CC# 51950460

DE: WILCHES BELTRAN SAMUEL EDUARDO

CC# 79371166

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT: 860.003.020 1

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 13-07-2022

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240902399699933909

Nro Matrícula: 350-270304

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-105586

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 12:15:20 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: 2024-350-1-105586

FECHA: 02-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE BOGOTÁ



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública