



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-46457685

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	NYDIA TERESA MONTAÑEZ CARDENAS
NIT / C.C CLIENTE	46457685
DIRECCIÓN	CL 93 # 20 SUR - 40 CO MIRADOR DE LOS ANDES TORRE 1 APTO 1401, KR 20 SUR # 93 - 32 60 82 100 Y KR 20 SUR 93 132 EDIF MIRADOR DE LOS ANDES CC GRAJE 3 32
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Poblado
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/09/2024
FECHA INFORME	12/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GARCIA RODRIGUEZ BLANCA EMILIA - YOSA GARCIA SANTIAGO				
NUM.	2207 EscrituraDe	NOTARIA	3	FECHA	22/09/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ibagué	DEPTO	Tolima		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	730010113000000320901900000150				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 1057 del 26/05/2017 de la notaria 3 de Ibagué.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MIRADOR DE LOS ANDES PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	180000	VRxM2	3019.63
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
350-234674	TORRE 1 APTO.1401
MATRICULA	NRO. GARAJE
350-234996	GARAJE 3 32

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.  
Nota 2: Se accede al conjunto por la calle 93 por vía pavimentada, de dirección norte a sur, se encuentra el acceso al conjunto a mano izquierda.  
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.

DEPENDENCIAS

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 177,401,142

VALOR ASEGURABLE \$ COP 177,401,142

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

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	527
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1057 DEL 26-05-2017 NOTARIA TERCERA 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	60.24	AVALUO	PESOS	\$ 116.813.000
AREA PRIVADA	M2	59.61	CATASTRAL 2024		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	59.61	AREA PRIVADA VALORADA	M2	59.61
			GARAJE 3 32	M2	10.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 93 # 20 SUR - 40 CO MIRADOR DE LOS ANDES TORRE 1 APTO 1401, KR 20 SUR # 93 - 32 60 82 100 Y KR 20 SUR 93 132 EDIF MIRADOR DE LOS ANDES CC GRAJE 3 32 | Poblado | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1057, fecha: 26/05/2017, Notaría: 3 y ciudad: ibague.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	

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

	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	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	17
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	93
Estructura	Mixto
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	2017

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 1401 TR 1	59.61	M2	\$2,640,507.00	88.73%	\$157,400,622.27
Area Privada	GARAJE 3 32	10.80	M2	\$1,851,900.00	11.27%	\$20,000,520.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$177,401,142</b>

Valor en letras

Ciento setenta y siete millones cuatrocientos un mil ciento cuarenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$177,401,142**

## 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. Nota 2: Se accede al conjunto por la calle 93 por vía pavimentada, de dirección norte a sur, se encuentra el acceso al conjunto a mano izquierda. 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.

**Garaje:** Nota 1: El garaje se encuentra en óptimas condiciones cuenta con su correcta nomenclatura. Nota 2: según folio de matrícula No. 350-234996 en la anotación No.1, 2 y 3 el garaje cuenta con servidumbre de aguas.

**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: 1057, Fecha escritura: 26/05/2017, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: ibague, Administración: 180.000, Total unidades: 527, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 17, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

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

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, paredes estucadas y pintadas, pisos en cerámica, baño social enchapado con división en vidrio templado, cocina integral con mueble superior e inferior, cuenta con estufa empotrada y extractor de aire, mesón en acero granito, puertas y marcos de baños y alcobas en RH con ventanas exteriores en aluminio con su respectivo vidrio.

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

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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 93 # 20 SUR - 40 CJ RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS ANDES TR 5 AP 904	9	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,605,386.42	3175006951
2	CL 93 # 20 SUR - 40 CJ RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS ANDES TR 1 AP 501	5	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,533,132.02	3214902003
3	CL 93 # 20 SUR - 40 CJ RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS ANDES TR 6 AP 1306	13	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,611,940.30	3142270222 3209486439
4	CL 93 # 20 SUR - 40 CJ RESIDENCIAL MIRADOR DE LOS ANDES TR 5 AP 407	4	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	1	\$20,000,000		\$	\$2,811,570.69	3182949184
Del inmueble		14		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7		59.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,605,386.42
2	7	60.24	59.61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,533,132.02
3	7		72.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,611,940.30
4	7		73.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,811,570.69
	7 años									
									PROMEDIO	\$2,640,507.36
									DESV. STANDAR	\$119,501.30
									COEF. VARIACION	4.53%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,760,008.66	TOTAL	\$164,524,116.22
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,521,006.06	TOTAL	\$150,277,170.94
VALOR TOTAL	\$157,400,622.27			

Observaciones:

Enlaces:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 93 # 20 SUR - 40 CO MIRADOR DE LOS ANDES TORRE 1  
APTO 1401, KR 20 SUR # 93 - 32 60 82 100 Y KR 20 SUR 93 132  
EDIF MIRADOR DE LOS ANDES CC GRAJE 3 32 | Poblado |  
Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

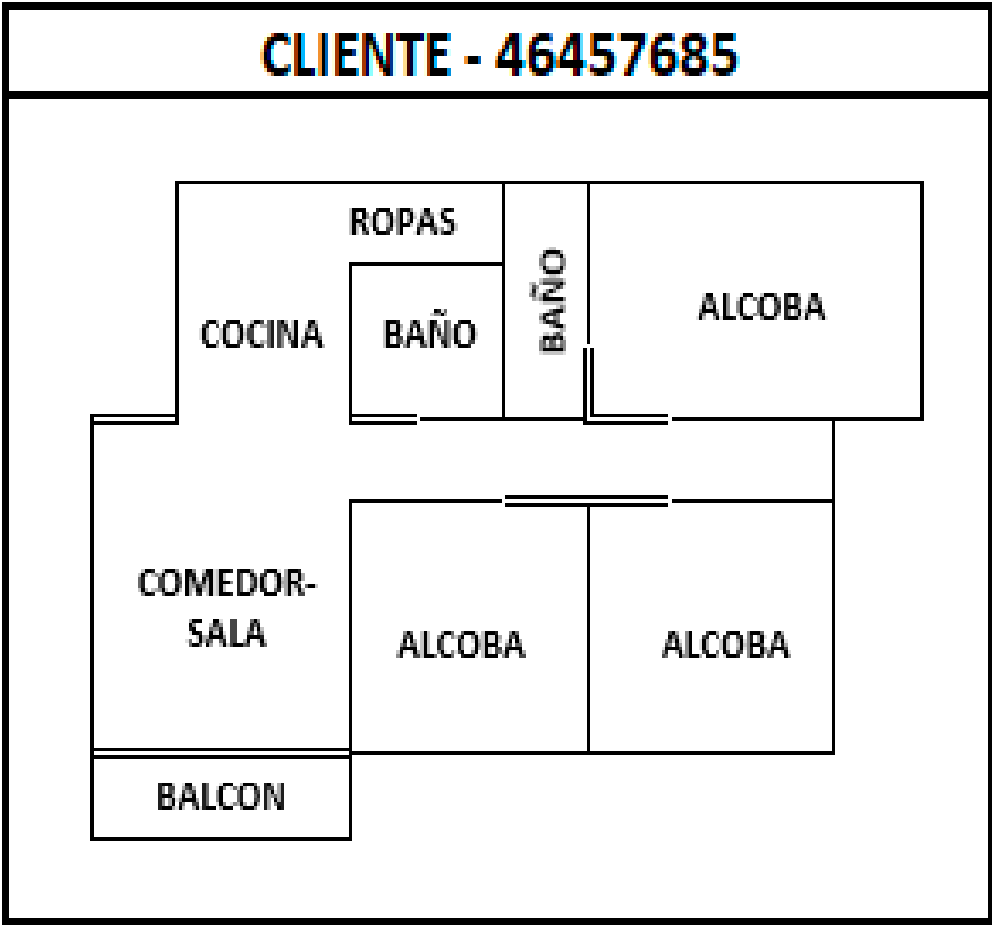
Latitud: 4.417492  
Longitud:-75.178751

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 25´ 2.9712´´  
Longitud:75° 10´ 43.5036´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



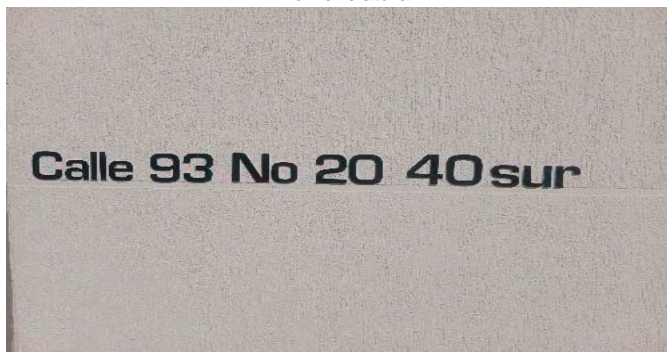
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



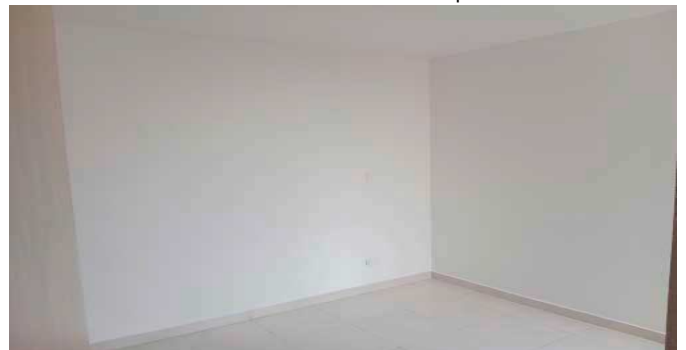
Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Garaje





## FOTOS General

Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



## 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 --- **Eta**

**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-46457685



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-46457685 M.I.: 350-234674





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

Certificado generado con el Pin No: 240828619499709916

Nro Matrícula: 350-234674

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-103687

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 11:02:25 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE  
FECHA APERTURA: 08-06-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-9962 CON: ESCRITURA DE: 26-05-2017  
CODIGO CATASTRAL: 730010113000000320901900000150 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE: BZS0021FKKD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 1 APTO.1401 con area de 59.61 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1057, 2017 05 26, NOTARIA TERCERA 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 2330 DEL 11/9/2015 NOTARIA DIECISEIS 16 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 6/10/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: MARIA ELVIRA BARRERO GORDILLO , DE: JUAN GUILLERMO CANO SANZ , DE: JAVIER GUZMAN DIAZ , DE: MPT CAPITAL SAS , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE BERLIN NIT. 830053812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .-- 2. - ESCRITURA 2488 DEL 26/9/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/10/2013 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: GERMAN CANO SAENZ , DE: MARIA FERNANDA NAVIA MELENDRO , A: MPT CAPITAL SAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .-- 3. - ESCRITURA 2543 DEL 30/9/2006 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 26/10/2006 POR COMPRAVENTA DE: DESIDERIO DIAZ PRADA , A: MARIA ELVIRA BARRERO GORDILLO , A: GERMAN CANO SAENZ , A: JUAN GUILLERMO CANO SANZ , A: JAVIER GUZMAN DIAZ , A: MARIA FERNANDA NAVIA MELENDRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .-- 4. - ESCRITURA 3089 DEL 25/11/2002 NOTARIA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 1/4/2003 POR COMPRAVENTA DE: RUTH ZABALA DE DIAZ , A: DESIDERIO DIAZ PRADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .-- 5. - ESCRITURA 3088 DEL 25/11/2002 NOTARIA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 26/3/2003 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL DE: SOCIEDAD URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA BERLIN LIMITADA EN LIQUIDACION , A: DESIDERIO DIAZ PRADA , A: RUTH ZABALA DE DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .-- 6. - ESCRITURA 0763 DEL 25/4/2017 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 28/4/2017 POR COMPRAVENTA DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE BERLIN NIT. 830.053.812-2 , A: ALIANZA FIDUCARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES NIT 830053812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-225402 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 93 # 20 SUR - 40 CO MIRADOR DE LOS ANDES TORRE 1 APTO 1401

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 225402

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-02-1947 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 240828619499709916

Nro Matrícula: 350-234674

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-103687

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 11:02:25 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 232 DEL 08-02-1947 IBAGUE NOTARIA 1A

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE AGUAS

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

DE: DIAZ RUBIO ALEJANDRO

A: GONZALEZ TORRES FRANCISCO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-05-1948 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 269 DEL 17-03-1948 IBAGUE NOTARIA 1A

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE AGUAS

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

DE: GONZALEZ TORRES FRANCISCO

A: ROCHA BENJAMIN

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1061 DEL 07-07-1963 IBAGUE NOTARIA 2A

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE AGUAS

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

DE: DIAZ RUBIO ALEJANDRO

A: AGUAS DEL COMBEIMA LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-12-2016 Radicación: 2016-350-6-24779

Doc: ESCRITURA 3079 DEL 14-12-2016 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE BERLIN NIT.  
830.053.812-2

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A NIT. 860007335-4

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-350-6-9962

Doc: ESCRITURA 1057 DEL 26-05-2017 NOTARIA TERCERA 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: ALIANZA FIDUCARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES NIT 830053812-2

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-07-2018 Radicación: 2018-350-6-13515



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

**Certificado generado con el Pin No: 240828619499709916**

**Nro Matrícula: 350-234674**

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-103687

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 11:02:25 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2207 DEL 22-09-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$126,360,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES NIT 830053812-2

**A: GARCIA RODRIGUEZ BLANCA EMILIA**

**CC# 28680625 X**

**A: YOSA GARCIA SANTIAGO**

**CC# 1110470448 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-07-2018 Radicación: 2018-350-6-13515

Doc: ESCRITURA 2207 DEL 22-09-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$7,425,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL JUNTO CON OTROS HIPOTECA  
ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA ESCRITURA 3079 DEL 14 12 2016 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT:860.007.335-4

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE BERLIN NIT.  
830.053.812-2**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-07-2018 Radicación: 2018-350-6-14734

Doc: ESCRITURA 2029 DEL 16-07-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1057 DEL 26 5 2017 NOTARIA 3 DE IBAGUÉ EN CUANTO A QUE SE CITÓ DENTRO DE LOS  
LINDEROS DEL APARTAMENTO 502 QUE ESTABA LOCALIZADO EN EL QUINTO PISO DE LA TORRE 1 CUANDO EN REALIDAD ESTA UBICADO EN EL  
QUITO PISO DE LA TORRE 2

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES NIT.830053812-2**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 26-07-2018 Radicación: 2018-350-6-14734

Doc: ESCRITURA 2029 DEL 16-07-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE  
LOS ANDES . TERCERA ETAPA

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES X NIT. 830.053.812-2**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240828619499709916

Nro Matrícula: 350-234674

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-103687

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 11:02:25 AM

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

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

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.  
Anotación Nro: 6      Nro corrección: 1      Radicación: 2018-350-3-1700      Fecha: 31-07-2018  
SE CORRIGE EL NIT. DEL FIDEICOMISO, CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 2207 DEL 22 9 2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE. VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-103687

FECHA: 28-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO  
REGISTRADORA 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: 240828835199709917

Nro Matrícula: 350-234996

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-103688

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 11:02:26 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE  
FECHA APERTURA: 09-06-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-9961 CON: ESCRITURA DE: 26-05-2017  
CODIGO CATASTRAL: 730010113000000320902900000481 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE: BZS0020UPNB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

GARAJE 3 32 con area de 10.80 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1058, 2017 05 26, NOTARIA TERCERA IBAGUE. Articulo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 10 CENTIMETROS CUADRADOS: 8000  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1. - ESCRITURA 0763 DEL 25/4/2017 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 28/4/2017 POR COMPRAVENTA DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE BERLIN NIT. 830.053.812-2 , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES NIT 830053812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-225405 .--
2. - ESCRITURA 2330 DEL 11/9/2015 NOTARIA DIECISEIS 16 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 6/10/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: MARIA ELVIRA BARRERO GORDILLO , DE: JUAN GUILLERMO CANO SANZ , DE: JAVIER GUZMAN DIAZ , DE: MPT CAPITAL SAS , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE PARQUEO LOTE BERLIN NIT. 830053812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .--
3. - ESCRITURA 2488 DEL 26/9/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/10/2013 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: GERMAN CANO SAENZ , DE: MARIA FERNANDA NAVIA MELENDRO , A: MPT CAPITAL SAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .--
4. - ESCRITURA 2543 DEL 30/9/2006 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 26/10/2006 POR COMPRAVENTA DE: DESIDERIO DIAZ PRADA , A: MARIA ELVIRA BARRERO GORDILLO , A: GERMAN CANO SAENZ , A: JUAN GUILLERMO CANO SANZ , A: JAVIER GUZMAN DIAZ , A: MARIA FERNANDA NAVIA MELENDRO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .--
5. - ESCRITURA 3089 DEL 25/11/2002 NOTARIA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 1/4/2003 POR COMPRAVENTA DE: RUTH ZABALA DE DIAZ , A: DESIDERIO DIAZ PRADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .--
5. - ESCRITURA 3088 DEL 25/11/2002 NOTARIA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 26/3/2003 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL DE: SOCIEDAD URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA BERLIN LIMITADA EN LIQUIDACION , A: DESIDERIO DIAZ PRADA , A: RUTH ZABALA DE DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-139181 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 20 SUR # 93 - 32 60 82 100 Y KR 20 SUR 93 132 EDIF MIRADOR DE LOS ANDES CC GRAJE 3 32

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 225405



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

Certificado generado con el Pin No: 240828835199709917

Nro Matrícula: 350-234996

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-103688

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 11:02:26 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-02-1947 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 232 DEL 08-02-1947 IBAGUE NOTARIA 1A

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE AGUAS

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

DE: DIAZ RUBIO ALEJANDRO

**A: GONZALEZ TORRES FRANCISCO**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-05-1948 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 269 DEL 17-03-1948 IBAGUE NOTARIA 1A

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE AGUAS

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

DE: GONZALEZ TORRES FRANCISCO

**A: ROCHA BENJAMIN**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 08-07-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1061 DEL 07-07-1963 IBAGUE NOTARIA 2A

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE AGUAS

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

DE: DIAZ RUBIO ALEJANDRO

**A: AGUAS DEL COMBEIMA LTDA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-06-2017 Radicación: 2017-350-6-9961

Doc: ESCRITURA 1058 DEL 26-05-2017 NOTARIA TERCERA 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: ALIANZA FIDUCARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES NIT. 830053812-2**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 10-07-2018 Radicación: 2018-350-6-13515

Doc: ESCRITURA 2207 DEL 22-09-2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALIANZA FIDUCARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO MIRADOR DE LOS ANDES

NIT. 830053812-2

**A: GARCIA RODRIGUEZ BLANCA EMILIA**

CC# 28680625 X

**A: YOSA GARCIA SANTIAGO**

CC# 1110470448 X





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

Certificado generado con el Pin No: 240828835199709917

Nro Matrícula: 350-234996

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-103688

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 11:02:26 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-350-1-103688**

**FECHA: 28-08-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**BERTHA FANNY HURTADO ARANGO**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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