



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110489451

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN EDWAR GUERRERO ESPINOSA
NIT / C.C CLIENTE	1110489451
DIRECCIÓN	CALLE 61 C N° 19-13 TORRE 1 APTO 1102 PARQUEADERO 152 PISO 1, 1A, 2, NIVEL 11.30 12.70
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	AMBALA
CIUDAD	Ibagué
DEPARTAMENTO	Tolima
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
IDENTIFICACIÓN	1075278606

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	24/09/2024
FECHA INFORME	26/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BERRIO PINZON MARIA NIDIDA
NUM.	2541 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Ibagué
DEPTO	Tolima
ESCRITURA	
CEDULA	730010108000006720903900000417
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Cuenta con reglamento de propiedad horizontal No. 2033 del 06/09/2017 de la notaria 3 de Ibagué.
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CLUB RESIDENCIAL VIZTA
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	

M. INMOB.	N°
350-239213	APARTAMENTO 1102 TORRE 1 UNDECIMO PISO
MATRICULA	NRO. GARAJE
350-239039	1

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 61 C por vía pavimentada, de dirección sur a norte, 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	0	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.	

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	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 200,930,020

VALOR ASEGURABLE \$ COP 200,930,020

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 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	192
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2033 DEL 06-09-2017 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	61.26	AREA	M2	56
AREA PRIVADA	M2	55.49	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$92.424,000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	559.49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.49

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 61 C N° 19-13 TORRE 1 APTO 1102 PARQUEADERO 152 PISO 1, 1A, 2, NIVEL 11.30 12.70 | AMBALA | Ibagué | Tolima está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2033, fecha: 06/09/2017, Notaría: 3 y ciudad: Ibagué.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Fuerte	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
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	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)		Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	94	Año de Construcción	2018
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1102 TR 1	55.49	M2	\$3,294,603.00	90.99%	\$182,817,520.47
Area Privada	GARAJE 152	10.35	M2	\$1,750,000.00	9.01%	\$18,112,500.00
TOTALES					100%	\$200,930,020
Valor en letras			Doscientos millones novecientos treinta mil veinte Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$200,930,020

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:	En el sector se encontraron varios proyectos de vivienda, desarrollados en terrenos en zona de expansión de la ciudad, aprovechando la incorporación a área urbana de dicha zona, que permite edificaciones de altura.

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 61 C por vía pavimentada, de dirección sur a norte, 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: El área privada liquidada en el presente informe corresponde a la consignada en la escritura pública no. 2541 de la notaría tercera del círculo de Ibagué con fecha del 21 de agosto del año 2024 y concuerda con la registrada en el certificado de libertad y tradición aportado no. 350-239039 (GJ 152) área privada 10.35 m2. El garaje se encuentra en óptimas condiciones, cuenta con su correcta nomenclatura.

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: 2033, Fecha escritura: 06/09/2017, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Ibagué, Total unidades: 192, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 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 con división en vidrio templado, cocina integral con mueble inferior y superior con mesón en mármol, 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 61 C # 19 - 13 PS 7 CLUB RESIDENCIAL VIZTA	7	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	1	\$18,000,000		\$	\$3,521,355.20	323 254 0108
2	CL 61 C # 19 - 13 CLUB RESIDENCIAL VIZTA		\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	1	\$18,000,000		\$	\$3,190,711.46	317 368 5275
3	CL 61 C # 19 - 13 PS 2 CLUB RESIDENCIAL VIZTA		\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	1	\$18,000,000		\$	\$3,171,742.66	3174634489
Del inmueble		11		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	61.26	55.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,521,355.20
2	6		50.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,190,711.46
3	6	61.26	55.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,171,742.66
	6 años									
									PROMEDIO	\$3,294,603.11
									DESV. STANDAR	\$196,601.98
									COEF. VARIACION	5.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,491,205.08	TOTAL	\$193,726,970.14
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,098,001.13	TOTAL	\$171,908,082.63
VALOR TOTAL	\$182,817,520.47			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta/apartamento-lbague-conjunto-vizta-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/426-M4810734>

2-https://baliaquiata.com.co/inmueble_eho?codigo=12002



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 61 C N° 19-13 TORRE 1 APTO 1102 PARQUEADERO
152 PISO 1, 1A, 2, NIVEL 11.30 12.70 | AMBALA | Ibagué | Tolima

COORDENADAS (DD)

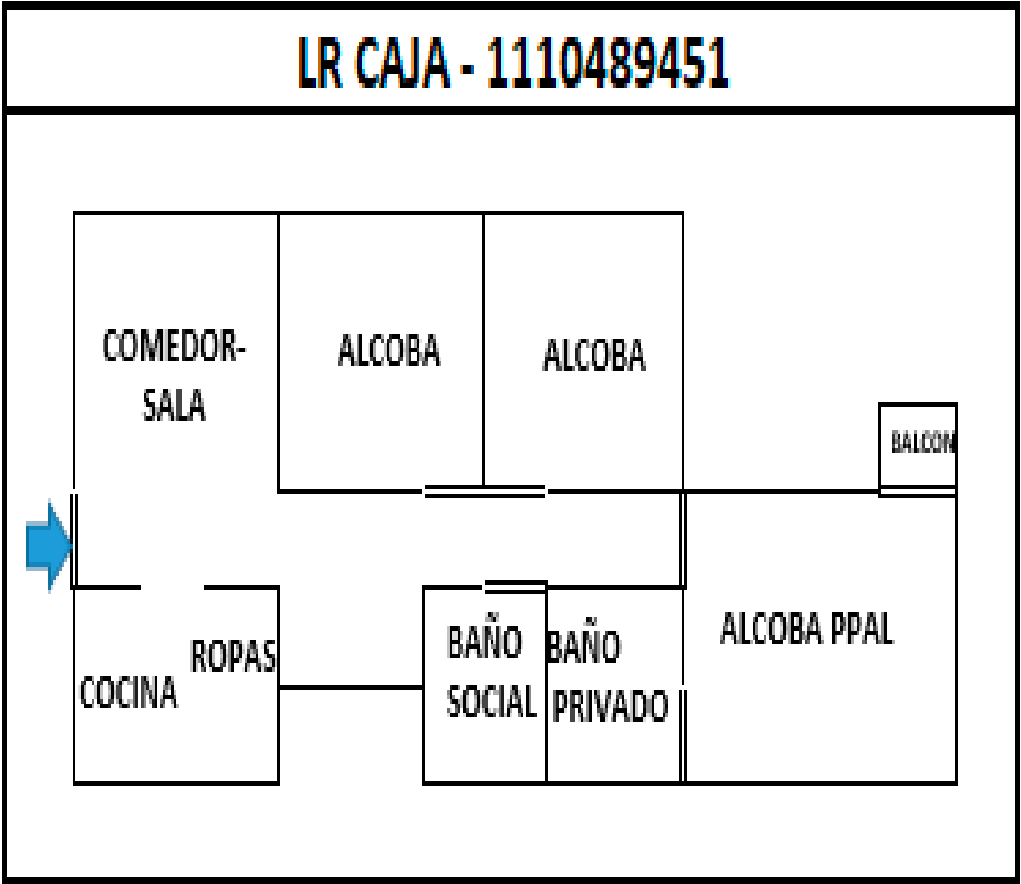
Latitud: 4.452956
Longitud:-75.204363

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 27′ 10.6416″
Longitud:75° 12′ 15.7068″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie

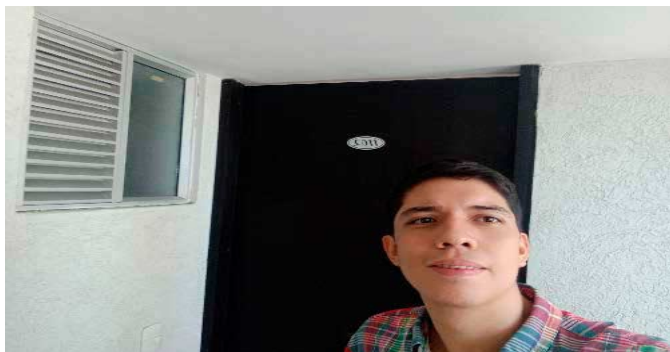


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



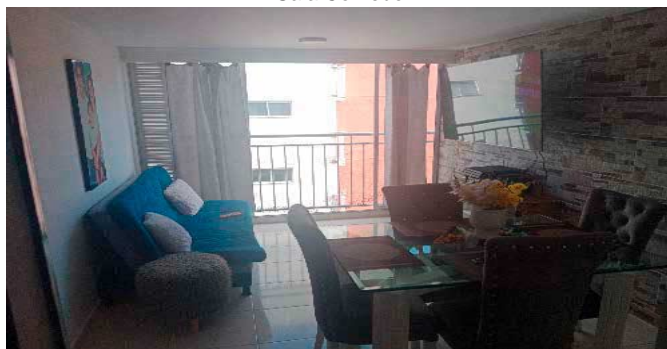
Fachada del Conjunto



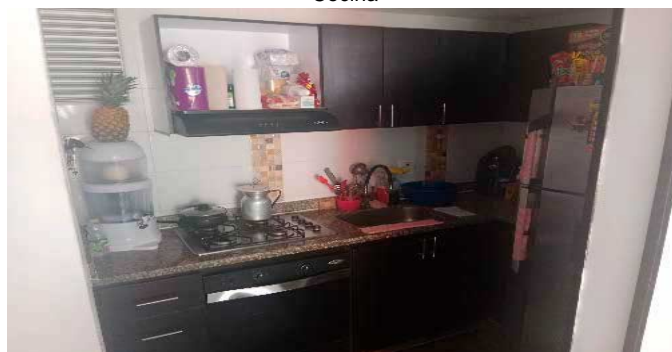
Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



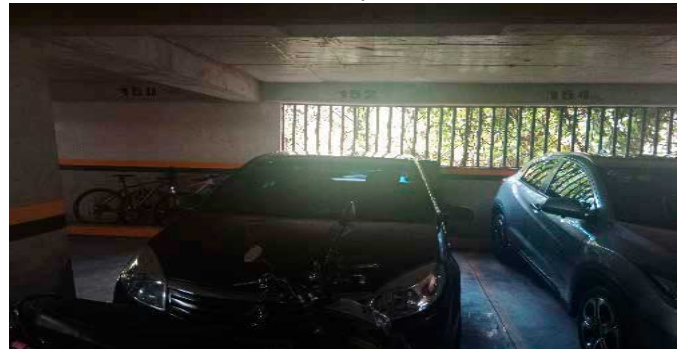
Baño Social 1



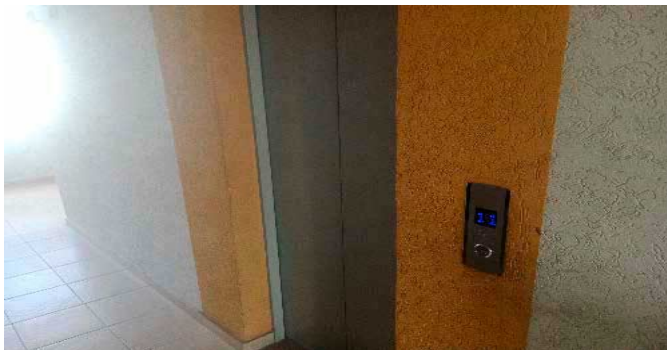
Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



FOTOS General

Canchas-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-1110489451



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-1110489451 M.I.: 350-239213



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

Certificado generado con el Pin No: 2409203741101003060

Nro Matrícula: 350-239039

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-114043

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:29:01 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: 08-09-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-16237 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2017
CODIGO CATASTRAL: 730010108000006720903900000243 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0018EBEB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 152 PISO 1, 1A, 2, NIVEL 11.30 12.70 con area de 10.35 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2033, 2017 09 06, NOTARIA TERCERA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 1050 DEL 5/8/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 12/8/2015 POR COMPRAVENTA DE: ISABEL SEGURA DE ESPINOSA , A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-5858 .--
2. - ESCRITURA 5680 DEL 29/12/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 11/2/2008 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE: CONSTANTINO ESPINOZA GOMEZ , DE: ISABEL SEGURA DE ESPINOSA , A: ISABEL SEGURA DE ESPINOSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-5858 .--
3. - ESCRITURA 2206 DEL 14/8/1980 NOTARIA 2. DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/9/1980 POR COMPRQVENTA DE: LIBARDO MEJIA ARANGO , A: CONSTANTINO ESPINOSA , A: ISABEL SEGURA DE ESPINOSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-5858 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 61C # 19 13 CLUB RESIDENCIAL VIZTA PROPIEDAD HORIZONTAL PARQUEADERO 152 PISO 1, 1A, 2, NIVEL 11.30 12.70
- 2) CL 61 C # 19 - 13 CLUB RESIDENCIAL VIZTA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 5858

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-09-2017 Radicación: 2017-350-6-16237

Doc: ESCRITURA 2033 DEL 06-09-2017 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: CONSTRUCTORA VIZCAYA TOLIMA S.A.S NIT. 900098684-3

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180



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

Certificado generado con el Pin No: 2409203741101003060

Nro Matrícula: 350-239039

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-114043

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:29:01 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

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$5,744,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. ADQUIRIDA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA FONVIVIENDA

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

DE: CONSTRUCTORA VIZCAYA TOLIMA S.A.S NIT. 900098684-3

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" EL COMPRADOR NO PODRA ENAJENAR LA VIVIENDA O DEJAR DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 10 AÑOS CONTADOS DESDE LA FECHA DE SU TRANSFERENCIA

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA 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: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS LLEGARE (N) A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499



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

Certificado generado con el Pin No: 2409203741101003060

Nro Matrícula: 350-239039

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-114043

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:29:01 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: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22475

Doc: ESCRITURA 3048 DEL 19-10-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A MODIFICAR LOS ARTICULOS 12, 22, 26, 33, 37, 38 Y 39 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 2033 DEL 06 09 2017.

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

A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S.

NIT# 9000986843 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-02-2021 Radicación: 2021-350-6-3326

Doc: ESCRITURA 313 DEL 16-02-2021 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE DESAFECTAR UN AREA DE ZONAS COMUNES, AFECTANDOLA COMO BIEN PRIVADO AL AREA DE OCUPACION DE RESERVA MULTIFAMILIAR TORRE 5, LA CUAL QUEDARA DE 434.95 M2. SE MODIFICA LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD.

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

A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S.

NIT# 9000986843

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-09-2021 Radicación: 2021-350-6-21297

Doc: ESCRITURA 3282 DEL 29-09-2021 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A SEGREGAR LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE LA TORRE 5

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

A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S.

NIT# 9000986843 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-09-2021 Radicación: 2021-350-6-21297

Doc: ESCRITURA 3282 DEL 29-09-2021 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE CREAR UNOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO (TERRAZAS DE LA 1 A LA 8) Y MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD

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

A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S.

NIT# 9000986843

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-04-2024 Radicación: 2024-350-6-6878

Doc: CERTIFICADO 0592 DEL 10-04-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 13 DE LA LEY 2079 DE 2021 CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 0230 DE 09/2/2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE



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

Certificado generado con el Pin No: 2409203741101003060

Nro Matrícula: 350-239039

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-114043

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:29:01 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

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

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-04-2024 Radicación: 2024-350-6-6878

Doc: CERTIFICADO 0592 DEL 10-04-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 13 DE LA LEY 2079 DE 2021 CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 0230 DE 09/2/2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-04-2024 Radicación: 2024-350-6-6878

Doc: CERTIFICADO 0592 DEL 10-04-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 0230 DE 09/2/2018 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: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS LLEGARE (N) A TENER

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-07-2024 Radicación: 2024-350-6-13644

Doc: CERTIFICADO 1029 DEL 28-06-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$68,551,660

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 0230 DEL 09/2/2018

NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

"JUNTO CON OTRO"

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-09-2024 Radicación: 2024-350-6-17829

Doc: ESCRITURA 2514 DEL 21-08-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$7,100,000

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2409203741101003060

Nro Matrícula: 350-239039

Pagina 5 TURNO: 2024-350-1-114043

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:29:01 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

DE: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

A: BERRIO PINZON MARIA NIDIA

CC# 65740139 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-114043

FECHA: 20-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2409206810101003061

Nro Matrícula: 350-239213

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-114042

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:28:59 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: 08-09-2017 RADICACIÓN: 2017-350-6-16237 CON: ESCRITURA DE: 06-09-2017
CODIGO CATASTRAL: 730010108000006720903900000417 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0016TKHB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1102 TORRE 1 UNDECIMO PISO con area de 55.49 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2033, 2017 09 06, NOTARIA TERCERA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1 . de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

1. - ESCRITURA 1050 DEL 5/8/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE IBAGUE REGISTRADA EL 12/8/2015 POR COMPRAVENTA DE: ISABEL SEGURA DE ESPINOSA , A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-5858 .--
2. - ESCRITURA 5680 DEL 29/12/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE IBAGUE REGISTRADA EL 11/2/2008 POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE: CONSTANTINO ESPINOZA GOMEZ , DE: ISABEL SEGURA DE ESPINOSA , A: ISABEL SEGURA DE ESPINOSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-5858 .--
3. - ESCRITURA 2206 DEL 14/8/1980 NOTARIA 2. DE IBAGUE REGISTRADA EL 18/9/1980 POR COMPRQVENTA DE: LIBARDO MEJIA ARANGO , A: CONSTANTINO ESPINOSA , A: ISABEL SEGURA DE ESPINOSA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-5858 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 61C # 19 13 CLUB RESIDENCIAL VIZTA PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 1102 TORRE 1 UNDECIMO PISO
- 2) CL 61 C # 19 - 13 CLUB RESIDENCIAL VIZTA PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 5858

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-09-2017 Radicación: 2017-350-6-16237

Doc: ESCRITURA 2033 DEL 06-09-2017 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: CONSTRUCTORA VIZCAYA TOLIMA S.A.S NIT. 900098684-3

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180



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

Certificado generado con el Pin No: 2409206810101003061

Nro Matrícula: 350-239213

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-114042

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:28:59 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

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$93,806,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. ADQUIRIDA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA FONVIVIENDA

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

DE: CONSTRUCTORA VIZCAYA TOLIMA S.A.S NIT. 900098684-3

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" EL COMPRADOR NO PODRA ENAJENAR LA VIVIENDA O DEJAR DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO 10 AÑOS CONTADOS DESDE LA FECHA DE SU TRANSFERENCIA

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA 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: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS LLEGARE (N) A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-02-2018 Radicación: 2018-350-6-4180

Doc: ESCRITURA 0230 DEL 09-02-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499



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

Certificado generado con el Pin No: 2409206810101003061

Nro Matrícula: 350-239213

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-114042

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:28:59 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: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-10-2018 Radicación: 2018-350-6-22475

Doc: ESCRITURA 3048 DEL 19-10-2018 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A MODIFICAR LOS ARTICULOS 12, 22, 26, 33, 37, 38 Y 39 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 2033 DEL 06 09 2017.

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

A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S.

NIT# 9000986843 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-02-2021 Radicación: 2021-350-6-3326

Doc: ESCRITURA 313 DEL 16-02-2021 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE DESAFECTAR UN AREA DE ZONAS COMUNES, AFECTANDOLA COMO BIEN PRIVADO AL AREA DE OCUPACION DE RESERVA MULTIFAMILIAR TORRE 5, LA CUAL QUEDARA DE 434.95 M2. SE MODIFICA LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD.

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

A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S.

NIT# 9000986843

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-09-2021 Radicación: 2021-350-6-21297

Doc: ESCRITURA 3282 DEL 29-09-2021 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A SEGREGAR LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE LA TORRE 5

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

A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S.

NIT# 9000986843 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-09-2021 Radicación: 2021-350-6-21297

Doc: ESCRITURA 3282 DEL 29-09-2021 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE CREAR UNOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO (TERRAZAS DE LA 1 A LA 8) Y MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD

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

A: CONSTRUCTORA VIZKAYA TOLIMA S.A. S.

NIT# 9000986843

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-04-2024 Radicación: 2024-350-6-6878

Doc: CERTIFICADO 0592 DEL 10-04-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 13 DE LA LEY 2079 DE 2021 CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 0230 DE 09/2/2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE



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

Certificado generado con el Pin No: 2409206810101003061

Nro Matrícula: 350-239213

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-114042

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:28:59 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

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

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 12-04-2024 Radicación: 2024-350-6-6878

Doc: CERTIFICADO 0592 DEL 10-04-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991" Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 13 DE LA LEY 2079 DE 2021 CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 0230 DE 09/2/2018 DE LA NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-04-2024 Radicación: 2024-350-6-6878

Doc: CERTIFICADO 0592 DEL 10-04-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 0230 DE 09/2/2018 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: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS LLEGARE (N) A TENER

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-07-2024 Radicación: 2024-350-6-13644

Doc: CERTIFICADO 1029 DEL 28-06-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$68,551,660

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 0230 DEL 09/2/2018

NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

"JUNTO CON OTRO"

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-09-2024 Radicación: 2024-350-6-17829

Doc: ESCRITURA 2514 DEL 21-08-2024 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$94,000,000

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2409206810101003061

Nro Matrícula: 350-239213

Pagina 5 TURNO: 2024-350-1-114042

Impreso el 20 de Septiembre de 2024 a las 02:28:59 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

DE: HORTA BERRIO ERIKA ALEXANDRA

CC# 1110552499

A: BERRIO PINZON MARIA NIDIA

CC# 65740139 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-350-1-114042

FECHA: 20-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL