



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural



| | | | |
|-------------------------|---|------------------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 12/12/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | CL 121 # 7 - 65 CO TORREON QUINTA AV ETAPA 3 MULTIFAMILIAR BIS BARR EL SALADO APTO 301 PISO 3 TORRE 18 | | |
| Barrio | SALADO | | |
| Ciudad | Ibagué | | |
| Departamento | Tolima | | |
| Propietario | HERRERA TOVAR ESPERANZA | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: RICARDO ANDRES LOPEZ PENAGOS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **HERRERA TOVAR ESPERANZA** ubicado en la CL 121 # 7 - 65 CO TORREON QUINTA AV ETAPA 3 MULTIFAMILIAR BIS BARR EL SALADO APTO 301 PISO 3 TORRE 18 SALADO, de la ciudad de Ibagué.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$162,379,359.06 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones trescientos setenta y nueve mil trescientos cincuenta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL


| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|--------------|---------------|-------|--------|----------------|---------|------------------|
| Area Privada | AP 301, TR 18 | 51.58 | M2 | \$3,148,107.00 | 100.00% | \$162,379,359.06 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$162,379,359 |

Valor en letras
Ciento sesenta y dos millones trescientos setenta y nueve mil trescientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

Juan Camilo H.

JUAN CAMILO HUERGO CUENCA
RAANro: AVAL-1075278606 C.C: 1075278606
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-18 12:58:00


Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

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

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---|--------------|----------------------------------|-------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 359.7374 |
| Integral | 0 | 3,070,000 | Valor del avalúo en UVR | 451,383.03 |
| Proporcional | 0 | 162,379,359 | Valor asegurable | 162,379,359 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | Favorable | | | |
| Observación calificación | El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario | | | |
| Observación | <p>Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Garaje: El garaje de uso exclusivo No. 163, se encuentra en óptimas condiciones, cuenta con su correcta nomenclatura.</p> <p>Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Propiedad horizontal: Escritura: 2655, Fecha escritura: 22/12/2017, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Ibagué, Total unidades: 420, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No</p> <p>Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes</p> | | | |

pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

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

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------------------------|---------------|-----------------|
| Código | LRHIPO-1110483338 | Propósito | Hipotecario | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | RICARDO ANDRES LOPEZ PENAGOS | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1110483338 | Teléfono | 3504596096 |
| Email | rianlo9@hotmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | HERRERA TOVAR ESPERANZA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 28538988 | Ocupante | Arrendatario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CL 121 # 7 - 65 CO TORREON QUINTA AV ETAPA 3 MULTIFAMILIAR BIS BARR EL SALADO APTO 301 PISO 3 TORRE 18 | | | | |
| Conjunto | TORREON QUINTA AVENIDA ET 3 | | | | |
| Ciudad | Ibagué | Departamento | Tolima | Estrato | 3 |
| Sector | Rural | Barrio | SALADO | Ubicación | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | Si |
| Observación | Inmueble ubicado en: CL 121 # 7 - 65 CO TORREÓN QUINTA AV ETAPA 3 MULTIFAMILIAR BIS BARR EL SALADO APTO 301 PISO 3 TORRE 18 Al inmueble se llega así: CL 121. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. CÉDULA CATASTRAL 730010109000014690902900001072 | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | AP 301, TR 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------|-------------------------|-------------------|---------|---------------------|----|-------|--|----|-------|--|-----|-------|-----------------------|-----|-------|------|----|----|-----------------------|-------|------------|
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método evaluación | MERCADO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.55</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>51.58</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 57.55 | AREA PRIVADA | M2 | 51.58 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>52</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>93.072.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA | M2 | 52 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 93.072.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 57.55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 51.58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA | M2 | 52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 93.072.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>50</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 50 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>51.58</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 51.58 | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 51.58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comportamiento Oferta y Demanda | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:DECRETO 0823 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Consulta Catastral y/o Predial



ALCALDÍA DE IBAGÜE
NIT 800113389-7
SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Referencia Pago
730012810406



| FECHA EMISION | CODIGO INTERNO | No. FORMULARIO | DATOS CONTRIBUYENTE | | | | | DATOS DEL PREDIO | | | | |
|---------------|--------------------|----------------|--|-------------------|----------------|----------------|---------|--|-------------------------|---|---------------------------------|--------------|
| 02/07/2024 | 2810406 | | ESPERANZA HERRERA TOVAR C.C. 28538988 | | | | | C 121 7 65 To 18 P3 Ap 301 El 3 TO BARRIO NO REGISTRA | | | | |
| ULTIMO PAGO | | | | | | | | | | | | |
| VIGENCIA | FECHA (DD/MM/AAAA) | VALOR | MATRICULA INMOBILIARIA | DESTINO ECONOMICO | AREA TER. (m2) | AREA CON. (m2) | ESTRATO | | | | | |
| | | \$ 725,696 | 350-247119 | A - Habitacional | 36 | 52 | 3 | | | | | |
| DPTO | MPIO | ZONA | SECTOR | COMUNA | BARRIO | MANZANA | TERRENO | CONDICION DE PROPIEDAD | NUMERO EDIFICIO O TORRE | N. DEL PISO CONSTR. EN ESPESOR O TIPORE | N. DE LA UNIDAD EN PL O MILLOCA | |
| 73 | 001 | 01 | 09 | 00 | 00 | 1469 | 0902 | 9 | 00 | 00 | 1072 | |
| FECHA | DESCUENTO | TOTAL A | VIGENCIA | 2024 | 2023 | | | | | | | TOTAL |
| 31/07/2024 | 0% | \$ 0 | AVL | \$93,072,000 | \$89,059,000 | | | | | | | N/A |
| | | | TARIFA | 7*1000 | 7*1000 | | | | | | | N/A |
| | | | IMPUESTO PREDIAL | \$682,000 | \$823,000 | | | | | | | \$ 1,275,000 |
| | | | BOBETASA AMBIENTAL | \$140,000 | \$134,000 | | | | | | | \$ 274,000 |
| | | | IMPUESTO PERSONAL | \$15,000 | \$216,000 | | | | | | | \$ 231,000 |
| | | | IMPUESTO BOBETASA AMBIENTAL | \$3,000 | \$43,000 | | | | | | | \$ 46,000 |
| | | | COMPENSACIONES IPU | \$0 | \$0 | | | | | | | \$ 0 |
| | | | COMPENSACIONES CONTIGUA | \$0 | \$0 | | | | | | | \$ 0 |
| | | | EXONERACION IMPUESTO | \$0 | \$0 | | | | | | | \$ 0 |

AVU 403 2
EF 1
NOMBRE: M
CI: 4034
RE: 00730
R: 7248
PIN 1XN
DESTINO: 0
RE: 1 0073

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198547104111922 Nro Matricula: 350-247119
Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-138586

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 12:32:12 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: 23-01-2018 RADICACIÓN: 2017-350-6-24583 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2017
CODIGO CATASTRAL: 730010109000014690902900001072COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BZS0020TAEA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 PISO 3 TORRE 18 con area de 51.58 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2655, 2017 12 22, NOTARIA SEGUNDA IBAGUE. Artículo 8 Parágrafo 1. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

Areas o Documentos

APARTAMENTO 301 / CONJUNTO CERRADO TORREON QUINTA AVENIDA MULTIFAMILIAR V.I.S. ETAPA 3 - CALLE 121 # 7-65 BARRIO EL SALADO.- ACCESO VEHICULAR 1: CALLE 121 # 7-47. ACCESO VEHICULAR 2: CALLE 121 # 7-77, Barrio El Salado DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ (TOLIMA). TORRE 18. PISO 3 APARTAMENTO 301 / CONJUNTO CERRADO TORREON QUINTA AVENIDA. MULTIFAMILIAR V.I.S. ETAPA 3 - CALLE 121 # 7-65 BARRIO EL SALADO. Entrada independiente por la vía publica pasando por el acceso común del conjunto. Apartamento localizado en el Piso 3 (N+5:10m). Tiene un área privada construida aproximada 51.58 m², área común construida de 5.97 m², representada en muros, ductos y estructura que conforman la unidad, para un total de área construida de 57.55 m², le corresponde un coeficiente de copropiedad de 0.238%, Apartamento ubicado en el costado Nor-occidente del conjunto. Apartamento con vista hacia la propiedad privada. El apartamento consta de sala, estudio, comedor, balcón, cocina, zona de ropas, baño general, dos alcobas y alcoba principal con baño. Unidad determinada gráficamente conforme al plano RPH 21/31, de la siguiente

Areas o Documentos

con el apartamento 201 del piso 2 esta torre; por el CENIT: placa común de por medio con el apartamento 401 del piso 4 de esta torre. Apartamento para uso residencial únicamente. PARAGRAFO. Este apartamento gozara de un área común esencial construida de uso exclusivo distinguido como GARAJE 163 del SOTANO 1 Nivel -2.90m, el cual tiene una entrada independiente por la vía pública pasando por el acceso común del Conjunto. Garaje sencillo. Tiene un área construida aproximada de 11.73 m², con una altura libre de 2.40m, Garaje para automotor liviano.

Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 350-247119 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, y hace parte de la ficha catastral global número 01-09-1469-0003-000.

PARÁGRAFO PRIMERO: además del dominio individual que se transfiere por el presente instrumento, le corresponde al APARTAMENTO 301 / TORRE 18. PISO 3, un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes en proporción con el coeficiente de copropiedad equivalente al 0.238% de acuerdo al Reglamento de propiedad Horizontal.

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|--|-------------|------------------------------------|---------------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 1567 | EscrituraDePropiedad | 28/06/2018 | SEGUNDA | Ibagué |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
| 350-247119 | 19/11/2024 | 0.238% | 7300101090000146 90902900001072 | AP 301, TR 18 |
| Observación | La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. | | | |

| INFORMACIÓN GARAJES | | | | | | | | | |
|---------------------|---|---------------------|-------------|--------|-----------|----------|----------|-------------|---------------|
| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts 2) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
| 163 | Común uso exclusivo | Común uso exclusivo | 11.73 | Mt2 | Sencillo | Paralelo | Si | NO | 1 |
| Observación | El garaje de uso exclusivo No. 163, se encuentra en óptimas condiciones, cuenta con su correcta nomenclatura. | | | | | | | | |

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

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 | Tipo de vía | Concreto flexible | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | Bueno | 0-100 | | | |

IMPACTO AMBIENTAL

| | | | | | |
|---------------------|---|---------------|----|--------------------|----|
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | <p>- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> | | | | |

| | | | | | |
|--|----------------------|-------------------------|------------|------------------------|----|
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2655 | Fecha escritura | 22/12/2017 | | |
| Notaria escritura | SEGUNDA | Ciudad escritura | Ibagué | | |
| Valor administración | S/I | Total unidades | 420 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Apartamento Interior | # Pisos edificio | 5 | Porteria | Si |

| | | | | | |
|---------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | No | Cancha | Si |
| Zonas verdes | Si | Shut | No | Citófono | Si |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | No |
| Bicicletero | Si | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | Si | Ascensores | No | #Ascensores | |
| #Sotanos | 1 | | | | |
| Observación | Escritura: 2655, Fecha escritura: 22/12/2017, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: Ibagué, Total unidades: 420, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|--|----------------------------|---|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | SI |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | Otro tipologia vivienda | |
| Año construcción | 2017 | Edad Inmueble | 7 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | No aporta | | | | |
| Observación | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. | | | | |

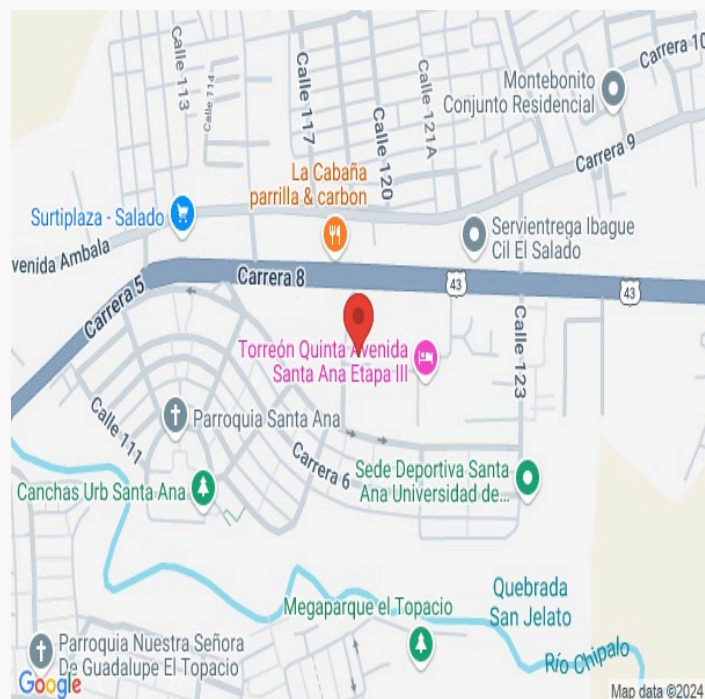
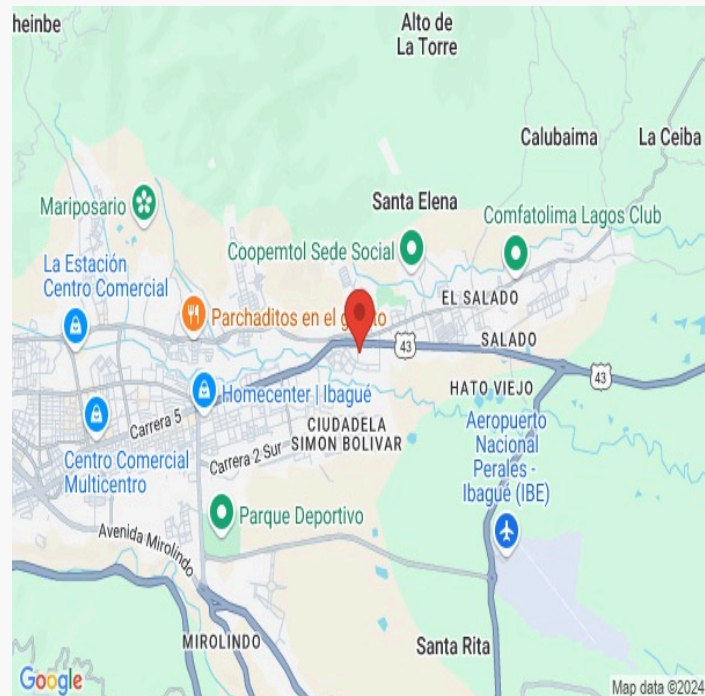
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 0 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 3 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado. | | | | | | | |

Dirección:

CL 121 # 7 - 65 CO TORREON QUINTA AV ETAPA 3 MULTIFAMILIAR BIS BARR EL
SALADO APTO 301 PISO 3 TORRE 18 | SALADO | Ibagué | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.445171
GEOGRAFICAS : 4° 26' 42.6156''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.162772
GEOGRAFICAS : 75° 9' 45.9792''

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|--|---------------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|--------------|
| 1 | CL 121 # 7 - 65 TR 18 AP 301 TORREON QUINTA AVENIDA ET 3 | 3 | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | 1 | \$ | | \$ | \$3,131,665.70 | 3005943325 |
| 2 | CL 121 # 7 - 65 TR 7 AP 401 TORREON QUINTA AVENIDA ET 3 | 4 | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | 1 | \$ | | \$ | \$3,039,557.88 | 3133561424 |
| 3 | CL 122 # 7 D - 55 TR 4 PS 2 TORREON QUINTA AVENIDA ET 4 | 2 | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | 1 | \$ | | \$ | \$3,151,387.21 | (8) 266 3316 |
| 4 | TORREON QUINTA | 3 | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000 | 1 | \$ | | \$ | \$3,315,881.33 | 321 4676929 |
| 5 | TORREON QUINTA | 4 | \$160,000,000 | 0.95 | \$152,000,000 | 1 | \$ | | \$ | \$3,102,040.82 | 3108012219 |
| Del inmueble | | AP 301, TR 18 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|--------|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 6 | 57.55 | 51.57 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,131,665.70 |
| 2 | 6 | 57.55 | 51.57 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,039,557.88 |
| 3 | 6 | 55 | 49.74 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,151,387.21 |
| 4 | 6 | 57 | 51.57 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,315,881.33 |
| 5 | 6 | 55 | 49 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,102,040.82 |
| 7 años | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,148,106.59 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$102,876.51 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 3.27% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,250,983.10 | TOTAL | \$167,685,708.26 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,045,230.08 | TOTAL | \$157,072,967.36 |
| VALOR TOTAL | \$162,379,359.06 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

4 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-acartamento-ibaque-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC5472733>

5 - <https://www.fincaniz.com.co/apartamento-en-venta-ibaqu/7755641>

Plano

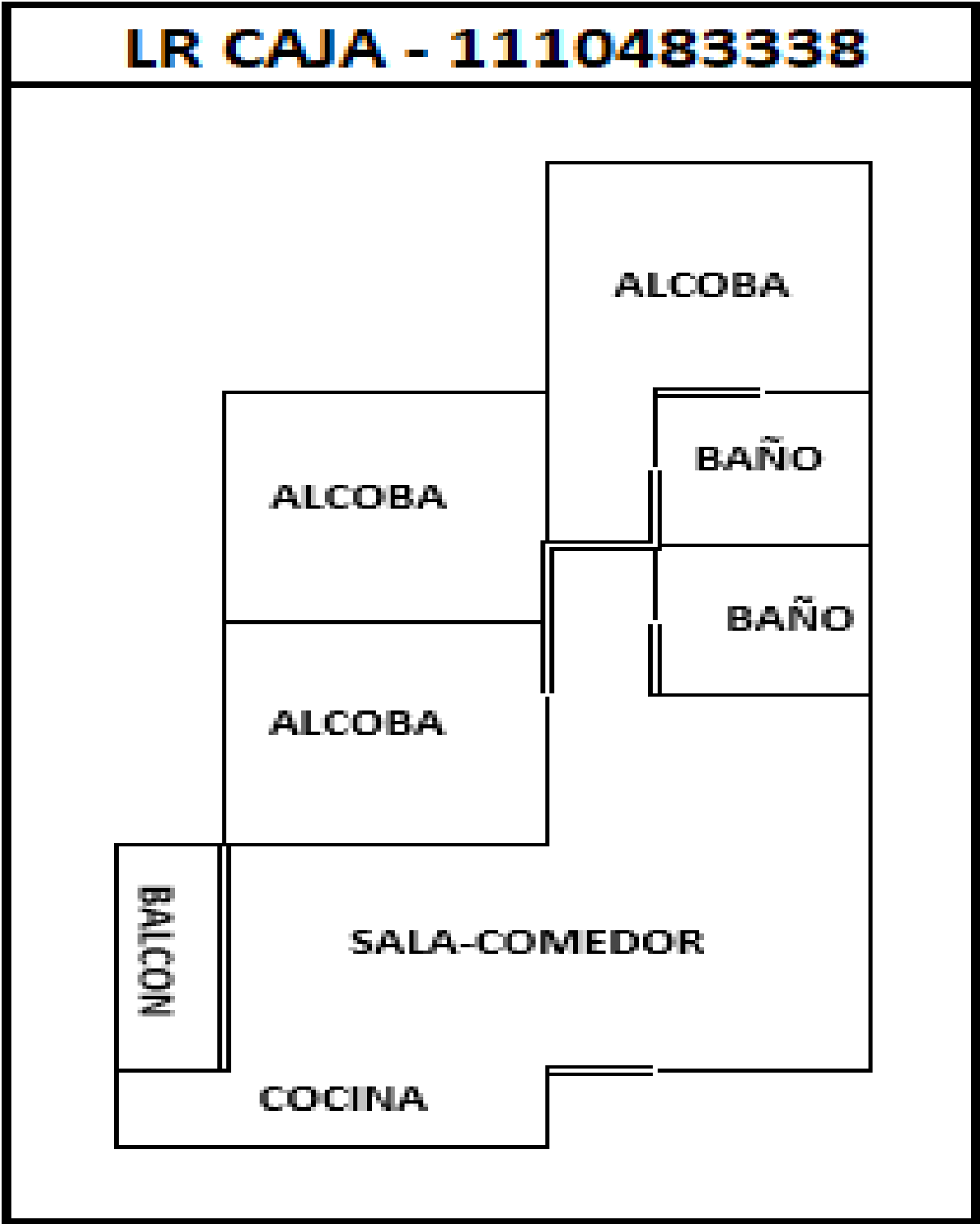


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



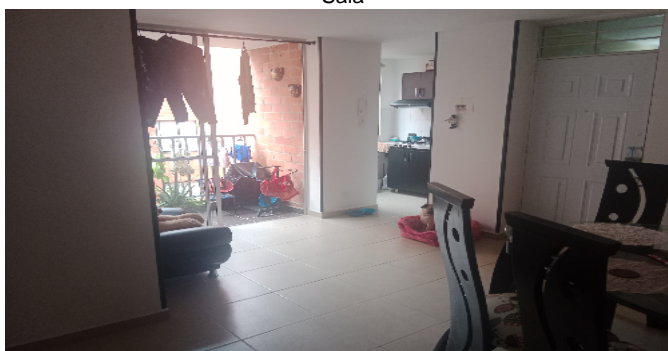
Nomenclatura del Conjunto



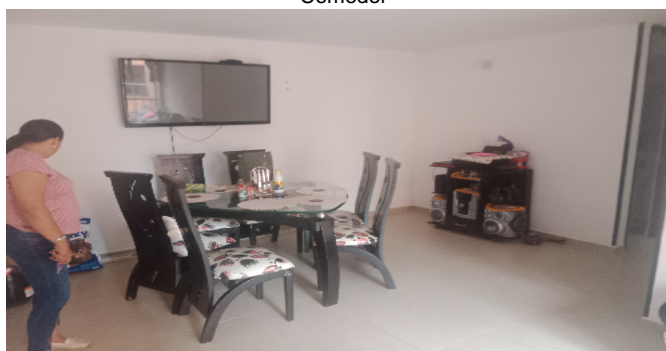
Puerta de entrada



Sala



Comedor



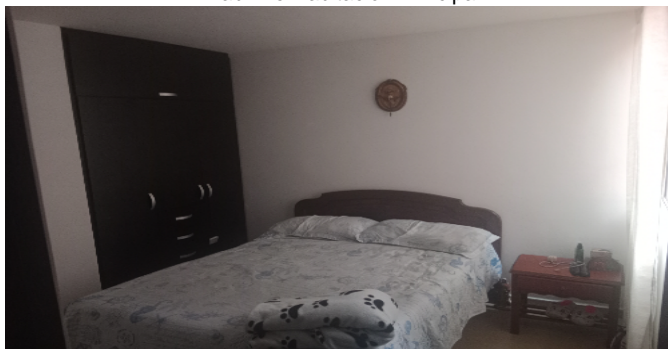
Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



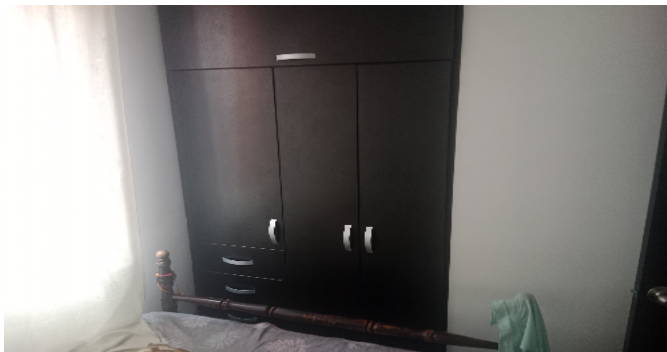
Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1110483338



PIN de Validación: a1760a71


<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 actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

 Fecha de inscripción
25 Oct 2021

 Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

 Fecha de inscripción
25 Oct 2021

 Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

 Fecha de inscripción
25 Oct 2021

 Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a1760a71



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 Edificación, 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: a1760a71



<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, paleontológico 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: a1760a71



| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| 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.



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: af760a71



PIN DE VALIDACIÓN

af760a71

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 dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandra Suárez
Firma: Alexandra Suárez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRHIPO-1110483338 M.I.: 350-247119



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411198547104111922

Nro Matrícula: 350-247119

Pagina 1 TURNO: 2024-350-1-138586

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 12:32:12 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: 23-01-2018 RADICACIÓN: 2017-350-6-24583 CON: ESCRITURA DE: 22-12-2017

CODIGO CATASTRAL: 730010109000014690902900001072 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BZS0020TAEA

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

APARTAMENTO 301 PISO 3 TORRE 18 con area de 51.58 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2655, 2017 12 22, NOTARIA SEGUNDA 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 0793 DEL 27/4/2017 NOTARIA TERCERA 3 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/4/2017 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , DE: SOCIEDAD- TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S.- TBC S.A.S. , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 3 NIT 830053700-6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-208356 .--

02.--- ESCRITURA 388 DEL 10/3/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/4/2012 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , A: TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES S.A.S. NIT. 09003017455 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-178856 .-- 03. - ESCRITURA 385 DEL 10/3/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE IBAGUE REGISTRADA EL 27/4/2012 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD "ZORROZA Y SUAREZ LIMITADA" , A: COOPERATIVA SERVIARROZ LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 350-178856 .-- 04.-- TORRES DE BOCANEGRA PRIMITIVA HUBO POR COMPRA HECHA A: MORETIN DE CAMPO BASILIA. POR ESC. 613 22 03 79 NOTARIA 2. IBAGUE, REGISTRADA 27 03 79 AL FOLIO DE MATRICULA 350.0004385. ---04.-- MORETIN DE CAMPO BASILIA. HUBO POR COMPRA HECHA A: LASERNA PINZON GUILLERMO. POR ESC. 1058 10 05 77 NOTARIA 2. IBAGUE, REGISTRADA EL 24 05 77 AL FOLIO MATRICULA 350.0004385

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 121 # 7 - 65 CO TORREON QUINTA AV ETAPA 3 MULTIFAMILIAR BIS BARR EL SALADO APTO 301 PISO 3 TORRE 18

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

350 - 208356

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-11-2017 Radicación: 2017-350-6-20371

Doc: ESCRITURA 2639 DEL 02-11-2017 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 3 NIT 830053700-6



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198547104111922

Nro Matrícula: 350-247119

Pagina 2 TURNO: 2024-350-1-138586

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 12:32:12 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 BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.BBVA COLOMBIA NIT.860003020-1

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-12-2017 Radicación: 2017-350-6-24583

Doc: ESCRITURA 2655 DEL 22-12-2017 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 3 NIT 830053700-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-09-2018 Radicación: 2018-350-6-19316

Doc: ESCRITURA 1567 DEL 28-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$6,250,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESCRITURA 2639 DEL 02 11 2017 NOTARIA TERCERA DE IBAGUE

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

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 3 NIT 830053700-6

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-09-2018 Radicación: 2018-350-6-19316

Doc: ESCRITURA 1567 DEL 28-06-2018 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$105,467,670

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 3 NIT 830053700-6

A: HERRERA TOVAR ESPERANZA

CC# 28538988 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-09-2018 Radicación: 2018-350-6-19316

Doc: ESCRITURA 1567 DEL 28-06-2018 NOTARIA SEGUNDA 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: HERRERA TOVAR ESPERANZA

CC# 28538988

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-350-6-13086



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198547104111922

Nro Matrícula: 350-247119

Pagina 3 TURNO: 2024-350-1-138586

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 12:32:12 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 1687 DEL 08-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2655 DEL 22 12 2017 DE LA NOTARÍA 2 DE IBAGUÉ EN CUANTO A INCLUIR EL PARÁGRAFO 2 QUE SE HABÍA OMITIDO ,EN LOS SIGUIENTES INMUEBLES TORRE 1 PISO 1 APARTAMENTO 104,TORRE 2 PISO 2, APARTAMENTO 104,TORRE 3 PISO 3 APARTAMENTO 104, TORRE 4 PISO 1 APARTAMENTO 104 Y SE CORRIGE EL TEXTO DE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE EN LAS SIGUIENTES UNIDADES PRIVADAS TORRE 5 PISO 1 APTO 104; TORRE 6 PISO 1 APTO 104,TORRE 7 PISO 1 APTO 104,TORRE 8 PISO 1 APTO 104, TORRE 9 PISO 1 APTO 104. TORRE 10 PISO 1 APTO 104, TORRE 11 PISO 1 APTO 104 TORRE 12 PISO 1 APTO 104.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 3 NIT 830053700-6

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-07-2019 Radicación: 2019-350-6-13086

Doc: ESCRITURA 1687 DEL 08-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 2655 DEL 22 12 2017 NOTARÍA 2 DE IBAGUÉ EN CUANTO A QUE SE ADICIONA EL PARÁGRAFO 5 AL ARTÍCULO VEINTICINCO "ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES ESCENCIALES Y COMUNES DE USO PRIVATIVO POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL", Y RELACIONA ÁREAS COMUNES SEGÚN RES. 73 001 2 19 0232 DE MAYO 13 2019 CURADURÍA URBANA UNO IBAGUÉ.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 3 NIT 830053700-6

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-05-2020 Radicación: 2020-350-6-5107

Doc: ESCRITURA 163 DEL 10-02-2020 NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO DE USO DEL SUELO A RESIDENCIAL PRIMARIO SEGÚN CERTIFICADO 1011 2019 94463 DEL 16 10 2019

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO TORREON QUINTA AVENIDA ETAPA 3 NIT 830053700-6

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-11-2024 Radicación: 2024-350-6-22464

Doc: ESCRITURA 2001 DEL 24-10-2024 NOTARIA SESENTA DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA SEGUN ESCRITURA 1567 DEL 28/6/2018 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE IBAGUE

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

DE: HERRERA TOVAR ESPERANZA

CC# 28538988

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGAREN A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 2411198547104111922

Nro Matrícula: 350-247119

Pagina 4 TURNO: 2024-350-1-138586

Impreso el 19 de Noviembre de 2024 a las 12:32:12 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

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: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-350-3-3220 Fecha: 22-10-2019
SE INCLUYE ANOTACIÓN REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME AL TENOR LITERAL DE LA ESCRITURA 1687 DEL 8 07 2019,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: 2024-350-1-138586

FECHA: 19-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADOR PRINCIPAL

Bancolombia 

NIT: 890.903.938-8

Registro de Operación: 823296273

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 718 - LA ESTACION IBAGUE

Ciudad: IBAGUE

Fecha: 10/12/2024 Hora: 11:56:08

Secuencia : 203 Código usuario: 019

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía

Identificación Pagador: 1110483338

Valor Total: \$ 300,000.00 ***

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300,000.00 ***

Valor Cheque: \$ 0.00 ***

Costo Transacción: \$ 0.00 ***

Referencia 1: 1110483338

Referencia 2: RICARDO ANDRES LOPEZ

LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACION
ORDENADA AL BANCO