



QR validez del avalúo



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

Vivienda

Urbano



AVALUO: LRCAJA-9771142

Fecha del avalúo		Fecha de visita	21/04/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CRA 16 # 3-26 CON RCIAL Y COMERCIAL BAVIERA – AP 106		
Barrio	Galán		
Ciudad	Armenia		
Departamento	Quindío		
Propietario	YARIDI ANGÉLICA VALENCIA RAMIREZ Y LAUREN NATALY VALENCIA RAMIREZ		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: HUGO FERNEY BILBAO ARBOLEDA

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 **YARIDI ANGÉLICA VALENCIA RAMIREZ Y LAUREN NATALY VALENCIA RAMIREZ** ubicado en la CRA 16 # 3-26 CON RCIAL Y COMERCIAL BAVIERA – AP 106 Galán, de la ciudad de Armenia .

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 \$164,850,127.20 pesos m/cte (Ciento sesenta y cuatro millones ochocientos cincuenta mil ciento veintisiete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 106	40.40	M2	\$3,584,768.00	87.85%	\$144,824,627.20
Area Privada	GJ 01	12.10	M2	\$1,655,000.00	12.15%	\$20,025,500.00
TOTALES					100%	\$164,850,127.20

Valor en letras
Ciento sesenta y cuatro millones ochocientos cincuenta mil ciento veintisiete Pesos Colombianos

Perito actuante

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
RAA Nro: AVAL-18468387
C.C: 18468387

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	0	3,200,000	Valor del avalúo en UVR	495,605.63
Proporcional	0	179,251,636	Valor asegurable	179,251,636
% 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 Modelo 8-14			
Observación	<p>Ubicado en CRA 16 # 3-26 CON RCIAL Y COMERCIAL BAVIERA – AP 106. Parqueadero privado 01. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas). Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> <p>El inmueble no cuenta con depósito.</p> <p>El entorno es tranquilo, muy bien ubicado, con una dinámica tranquila, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras y secundarias que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, centros comerciales, estación de bomberos, clínicas y otros de uso recreativo.</p> <p>Escritura: 643, Fecha escritura: 17/06/2010, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 210000, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p>			

La estructura en buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baño enchapados en cerámica, con división en vidrio templado; Cocina semi integral con mesón en concreto con acabado en cerámica.

GENERAL					
Código	LRCAJA-9771142	Propósito	Modelo 8-14	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	HUGO FERNEY BILBAO ARBOLEDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9771142	Teléfono	3116001444
Email	hugo.bilbao@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	YARIDI ANGÉLICA VALENCIA RAMIREZ Y LAUREN NATALY VALENCIA RAMIREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094958282/98012 953895	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 16 # 3-26 CON RCIAL Y COMERCIAL BAVIERA – AP 106				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL BAVIERA				
Ciudad	Armenia	Departamento	Quindío	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Galán	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Ubicado en CRA 16 # 3-26 CON RCIAL Y COMERCIAL BAVIERA – AP 106. Parqueadero privado 01. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas). Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	106																				
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><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-41.67</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>40.40</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>54.197.000</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	-41.67	AREA	M2	S/I	AREA PRIVADA	M2	40.40	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	54.197.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	-41.67	AREA	M2	S/I																		
AREA PRIVADA	M2	40.40	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	54.197.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>40.40</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>40.40</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.40						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.40																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	En el sector se observa el desarrollo de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.																						
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 PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
190	EscrituraDePropiedad	06/02/2015	Tercera	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
280-181454	10/04/2023	2.576 %	6300101060000007 309049000000068	APTO 106

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
01	Privado	280-181431	12.10	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	NO	1

Observación

El inmueble no cuenta con depósito.

DEL ENTORNO

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	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	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	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno es tranquilo, muy bien ubicado, con una dinámica tranquila, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras y secundarias que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, centros comerciales, estación de bomberos, clínicas y otros de uso recreativo.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	643		Fecha escritura	17/06/2010	
Notaria escritura	Quinta		Ciudad escritura	Armenia	
Valor administración	210000	Total unidades	1	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo	# Pisos	5	Porteria	Si

	construcción	edificio			
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 643, Fecha escritura: 17/06/2010, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 210000, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
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	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura en buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	1
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	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	Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baño enchapados en cerámica, con división en vidrio templado; Cocina semi integral con mesón en concreto con acabado en cerámica.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CRA 16 # 3-26 CON RCIAL Y COMERCIAL BAVIERA – AP 106 | Galán | Armenia | Quindío



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.542593855998962
GEOGRAFICAS : 4° 32' 33.3384''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.66467176165847
GEOGRAFICAS : 75° 39' 52.8186''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ED. Hábitat	11	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,995,689.66	3188565911
2	Sector Fundadores	11	\$228,000,000	0.95	\$216,600,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$4,012,244.90	3004399990
3	ED. Britania	5	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,815,789.47	3005218807
Del inmueble		106		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	58.00	58.00	1.0	1.0	0.96	0.96	1.0	0.92	\$3,682,427.59
2	5	49.00	49.00	1.0	1.0	0.96	0.98	0.97	0.91	\$3,661,478.40
3	8	57.00	57.00	1.0	1.0	0.98	0.96	0.95	0.89	\$3,410,400.00
8 años										
									PROMEDIO	\$3,584,768.66
									DESV. STANDAR	\$151,370.54
									COEF. VARIACION	4.22%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,736,139.20	TOTAL	\$150,940,023.79
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,433,398.12	TOTAL	\$138,709,284.21
VALOR TOTAL	\$144,824,627.20			

Observaciones:
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10920_archivopdflinks.html

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/unicentro/armenia/8017867>

2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/fundadores/armenia/6394880>

3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/sector-bavaria/armenia/10066908>

FOTOS 5

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



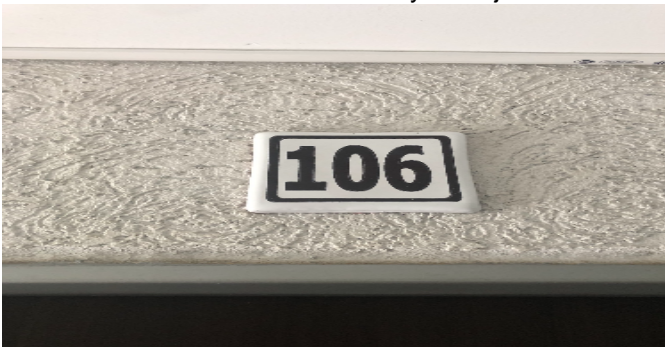
Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS 5

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación Principal



FOTOS 5

Closet 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS 5

Detalle de acabados



Garaje



Garaje



AscensorCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



Escalera comn CJ



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS 5

Otras Zonas SocialesCJ



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**

----- **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 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 recibido del 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 LRCAJA-9771142



PIN de Validación: af480ad2



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) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 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
11 Abr 2018

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
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af480ad2



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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af480ad2



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
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

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: af480ad2



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A
Teléfono: 3113323523
Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387.

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 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: af480ad2



PIN DE VALIDACIÓN

af480ad2

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Certificado generado con el Pin No: 230410137474972740

Nro Matrícula: 280-181454

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-32963

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:56:32 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: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA

FECHA APERTURA: 15-07-2010 RADICACIÓN: 2010-280-6-12317 CON: ESCRITURA DE: 17-06-2010

CODIGO CATASTRAL: 630010106000000730904900000068 COD CATASTRAL ANT: 0106000000730904900000068

NUPRE: BSK0009PHBD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 106 con area de 40.40 M2 coeficiente de propiedad 2.576% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 643, 2010/06/17, NOTARIA QUINTA ARMENIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

I.-) INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LTDA., ADQUIRIÓ EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION EN DOS LOTES, MATRICULAS INMOBILIARIA NROS. 280-121138 Y 280-121139, POR COMPRA A FANNY VELASQUEZ DE TORRES Y LIGIA VELASQUEZ DE GIRALDO POR VALOR DE \$27.370.000.00, POR ESCRITURA 2431 DEL 24 DE MAYO DE 1.994 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 22 DE JULIO DE 1.994.- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #1295 DEL 29 DE JULIO DE 1997 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 1997, INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LIMITADA, VERIFICO DESENGLOBE.- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #643 DEL 17 DE JUNIO DEL 2010 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 13 DE JULIO DEL 2010, INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LTDA. VERIFICO ENGLOBE DE LOS INMUEBLES, RESULTANDO LA MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 280-181429 OBJETO DE CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- II.) LIGIA VELASQUEZ DE GIRALDO Y FANNY VELASQUEZ DE TORRES ADQUIRIERON EN LA PARTICION CON DIEGO VELASQUEZ ARANGO, OLGA VELASQUEZ DE GAVIRIA Y MERCEDES ARANGO DE VELASQUEZ, EN ESTE Y OTROS LOTE, POR ESCRITURA 1186 DEL 5 DE JUNIO DE 1.973 NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1.974.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 16 # 3-26 CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL BAVIERA - APARTAMENTO 106

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 181429

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-2009 Radicación: 2009-280-6-22550

Doc: ESCRITURA 3227 DEL 04-12-2009 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: INVERSIONES JARAMILLO GUTIERREZ LIMITADA

NIT# 8001232798 X

A: H RINCON Y CIA S EN C.S.

NIT# 9001810673



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

Certificado generado con el Pin No: 230410137474972740

Nro Matrícula: 280-181454

Pagina 2 TURNO: 2023-280-1-32963

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:56:32 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-07-2010 Radicación: 2010-280-6-12317

Doc: ESCRITURA 643 DEL 17-06-2010 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

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: INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LTDA NIT 8001232798

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-08-2010 Radicación: 2010-280-6-13756

Doc: ESCRITURA 642 DEL 17-06-2010 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA RESPECTO A ESTE Y 30 INMUEBLES MAS

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

DE: H. RINCON Y CIA S. EN C. NIT. 900.181.067-3

A: INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-12-2010 Radicación: 2010-280-6-21626

Doc: ESCRITURA 1222 DEL 03-11-2010 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA #643 DE 17 DE JUNIO DE 2010 DE LA NOTARIA 5A DE ARMENIA, EN CUANTO A LOS COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 2.295%

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL BAVIERA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-12-2010 Radicación: 2010-280-6-21627

Doc: ESCRITURA 1351 DEL 02-12-2010 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #1222 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2010 DE LA NOTARIA 5A DE ARMENIA EN CUANTO AL NUMERO DE LA ESCRITURA POR LA CUAL SE CONSTITUYO LA PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL BAVIERA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-02-2015 Radicación: 2015-280-6-2681

Doc: ESCRITURA 190 DEL 06-02-2015 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE.

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

DE: INVERSIONES JARAMILLO GUTIERREZ LIMITADA

NIT# 8001232798

A: VALENCIA RAMIREZ LAUREN NATALY

TI# 98012953895 X

A: VALENCIA RAMIREZ YARIDI ANGELICA

CC# 1094958282 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230410137474972740

Nro Matrícula: 280-181454

Pagina 3 TURNO: 2023-280-1-32963

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:56:32 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: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 07-07-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE ARMENIA, RES. 134 DEL 19/05/2022 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: 2023-280-1-32963

FECHA: 10-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS



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

Certificado generado con el Pin No: 230410371374972741

Nro Matrícula: 280-181431

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-32962

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:56:32 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: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA

FECHA APERTURA: 15-07-2010 RADICACIÓN: 2010-280-6-12317 CON: ESCRITURA DE: 17-06-2010

CODIGO CATASTRAL: 630010106000000730904900000044 COD CATASTRAL ANT: 0106000000730904900000044

NUPRE: BSK0009PEZB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 1 con area de 12.10 M2 coeficiente de propiedad 0.386% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 643, 2010/06/17, NOTARIA QUINTA ARMENIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

I.) INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LTDA., ADQUIRIÓ EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION EN DOS LOTES, MATRICULAS INMOBILIARIA NROS. 280-121138 Y 280-121139, POR COMPRA A FANNY VELASQUEZ DE TORRES Y LIGIA VELASQUEZ DE GIRALDO POR VALOR DE \$27.370.000.00, POR ESCRITURA 2431 DEL 24 DE MAYO DE 1.994 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 22 DE JULIO DE 1.994.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #1295 DEL 29 DE JULIO DE 1997 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 1997, INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LIMITADA, VERIFICO DESENGLOBE.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #643 DEL 17 DE JUNIO DEL 2010 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 13 DE JULIO DEL 2010, INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LTDA. VERIFICO ENGLOBE DE LOS INMUEBLES, RESULTANDO LA MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 280-181429 OBJETO DE CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-- II.) LIGIA VELASQUEZ DE GIRALDO Y FANNY VELASQUEZ DE TORRES ADQUIRIERON EN LA PARTICION CON DIEGO VELASQUEZ ARANGO, OLGA VELASQUEZ DE GAVIRIA Y MERCEDES ARANGO DE VELASQUEZ, EN ESTE Y OTROS LOTE, POR ESCRITURA 1186 DEL 5 DE JUNIO DE 1.973 NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1.974.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 16 # 3-26 CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL BAVIERA - PARQUEADERO 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 181429

NOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-2009 Radicación: 2009-280-6-22550

Doc: ESCRITURA 3227 DEL 04-12-2009 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: INVERSIONES JARAMILLO GUTIERREZ LIMITADA

NIT# 8001232798 X

A: H RINCON Y CIA S EN C.S.

NIT# 9001810673



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

Certificado generado con el Pin No: 230410371374972741

Nro Matrícula: 280-181431

Pagina 2 TURNO: 2023-280-1-32962

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:56:32 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-07-2010 Radicación: 2010-280-6-12317

Doc: ESCRITURA 643 DEL 17-06-2010 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

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: INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LTDA NIT 8001232798

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-08-2010 Radicación: 2010-280-6-13756

Doc: ESCRITURA 642 DEL 17-06-2010 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA RESPECTO A ESTE Y 30 INMUEBLES MAS

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

DE: H. RINCON Y CIA S. EN C. NIT. 900.181.067-3

A: INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-12-2010 Radicación: 2010-280-6-21626

Doc: ESCRITURA 1222 DEL 03-11-2010 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA #643 DE 17 DE JUNIO DE 2010 DE LA NOTARIA 5A DE ARMENIA, EN CUANTO A LOS COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 0344%

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL BAVIERA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-12-2010 Radicación: 2010-280-6-21627

Doc: ESCRITURA 1351 DEL 02-12-2010 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #1222 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 2010 DE LA NOTARIA 5A DE ARMENIA EN CUANTO AL NUMERO DE LA ESCRITURA POR LA CUAL SE CONSTITUYO LA PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL BAVIERA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-10-2011 Radicación: 2011-280-6-19213

Doc: ESCRITURA 2408 DEL 25-10-2011 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LTDA NIT 8001232798

A: LAVERDE PATIÑO MARIO IVAN

CC# 7526948 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230410371374972741

Nro Matrícula: 280-181431

Pagina 3 TURNO: 2023-280-1-32962

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:56:32 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-10-2011 Radicación: 2011-280-6-19213

Doc: ESCRITURA 2408 DEL 25-10-2011 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: LAVERDE PATIO MARIO IVAN

CC# 7526948 X

A: ALZATE GAVIRIA CARLOS FELIPE

CC# 89003484

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-10-2014 Radicación: 2014-280-6-18601

Doc: ESCRITURA 2876 DEL 24-10-2014 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LAVERDE PATIO MARIO IVAN

CC# 7526948

A: INVERSIONES JARAMILLO Y GUTIERREZ LTDA NIT 8001232798

La guarda de la fe publica

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-01-2015 Radicación: 2015-280-6-810

Doc: ESCRITURA 49 DEL 20-01-2015 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA.

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

DE: ALZATE GAVIRIA CARLOS FELIPE

CC# 89003484

A: LAVERDE PATIO MARIO IVAN

CC# 7526948

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-02-2015 Radicación: 2015-280-6-2681

Doc: ESCRITURA 190 DEL 06-02-2015 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE.

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

DE: INVERSIONES JARAMILLO GUTIERREZ LIMITADA

NIT# 8001232798

A: VALENCIA RAMIREZ LAUREN NATALY

TI# 98012953895 X

A: VALENCIA RAMIREZ YARIDI ANGELICA

CC# 1094958282 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 07-07-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE ARMENIA, RES. 134 DEL 19/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 230410371374972741

Nro Matrícula: 280-181431

Pagina 4 TURNO: 2023-280-1-32962

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 02:56:32 PM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-280-1-32962

FECHA: 10-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

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