



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA\_10032573\_V2**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CO CERRADO BOSQUES DE GIBRALTAR II ETAPA APTO 201 BLQUE 6		
Barrio	Gibraltar		
Ciudad	Armenia		
Departamento	Quindío		
Propietario	JOSE ALVARO NAVARRETE LOPEZ		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: JUAN DAVID VALENCIA GONZALEZ

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 **JOSE ALVARO NAVARRETE LOPEZ** ubicado en la CO CERRADO BOSQUES DE GIBRALTAR II ETAPA APTO 201 BLQUE 6 Gibraltar, 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 \$50,467,396.00 pesos m/cte (Cincuenta millones cuatrocientos sesenta y siete mil trescientos noventa y seis).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201 BLOQUE 6	28.00	M2	\$1,802,407.00	100.00%	\$50,467,396.00
TOTALES					100%	\$50,467,396

Valor en letras  
Cincuenta millones cuatrocientos sesenta y siete mil trescientos noventa y seis 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	1
Integral	0	1,650,000	Valor del avalúo en UVR	50,467,396.00
Proporcional	0	50,467,396	Valor asegurable	50,467,396
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
Observación	<p><b>General:</b> Avalúo urbano para bien inmueble constituido por apartamento 201 con área privada de 28.00 m². Se encuentra ubicado en el bloque 6 del Conjunto Bosques de Gibraltar Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> El entorno es barrial, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegios y otros de uso recreativo.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 4227, Fecha escritura: 26/09/2000, Notaría escritura: 2ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 15</p>			

UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** 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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería metálica; Baño enchapado en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica.



## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA_1003 2573_V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JUAN DAVID VALENCIA GONZALEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	10032573	<b>Teléfono</b>	3187627033
<b>Email</b>	juandavidelpatron2020@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JOSE ALVARO NAVARRETE LOPEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	2924261	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CO CERRADO BOSQUES DE GIBRALTAR II ETAPA APTO 201 BLQUE 6				
<b>Conjunto</b>	CERRADO BOSQUES DE GIBRALTAR				
<b>Ciudad</b>	Armenia	<b>Departamento</b>	Quindío	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Gibraltar	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Avalúo urbano para bien inmueble constituido por apartamento 201 con área privada de 28.00 m². Se encuentra ubicado en el bloque 6 del Conjunto Bosques de Gibraltar Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>-</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>28.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA PRIVADA	M2	28.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>28.00</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>31940000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	28.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	31940000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	-																					
AREA PRIVADA	M2	28.00																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	28.00																					
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	31940000																					
<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>28.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	28.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>28.00</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	28.00						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	28.00																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	28.00																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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 baja, y se considera que la demanda es baja.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 4227 DEL 26-09-2000 NOTARIA 2A DE ARMENIA. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1053	EscrituraDePropiedad	04/04/2023	3ª Armenia	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
280-146174	13/01/2024	0.2049%	6300101010000074 70901900000448	APTO 201 BLOQUE 6

Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.
-------------	---

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Regular		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Colectora	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

## IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

## Observación:

El entorno es barrial, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegios y otros de uso recreativo.

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	4227		Fecha escritura	26/09/2000	
Notaria escritura	2ª Armenia		Ciudad escritura	Armenia	
Valor administración	0	Total unidades	1 UND / PH: 15 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 4227, Fecha escritura: 26/09/2000, Notaría escritura: 2ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 15 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación		Estructura		Estructura reforzada	
Material construcción		Tipo estructura			
Daños por Sismos		Ajustes sismos resistentes		Cubierta	
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	
Irregularidad altura		Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción		Edad Inmueble		Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance			
Licencia construcción					
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 que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
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	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

OTRAS DEPENDENCIAS		
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Regular	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería metálica; Baño enchapado en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CO CERRADO BOSQUES DE GIBRALTAR II ETAPA APTO 201 BLQUE 6 | Gibraltar | Armenia | Quindío



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5241667  
GEOGRAFICAS : 4° 31' 27.0012''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.71416666666667  
GEOGRAFICAS : 75° 42' 51.0012''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Bosques de Gibraltar	5	\$45,000,000	0.98	\$44,100,000	0	\$0	0	\$0	\$1,575,000.00	3128673734
2	Bosques de Gibraltar	5	\$45,000,000	0.98	\$44,100,000	0	\$0	0	\$0	\$1,575,000.00	3015280496
3	Puerto Espejo	3	\$92,000,000	0.95	\$87,400,000	0	\$0	0	\$0	\$1,942,222.22	3237683423
Del inmueble		2		.	.	0		0			

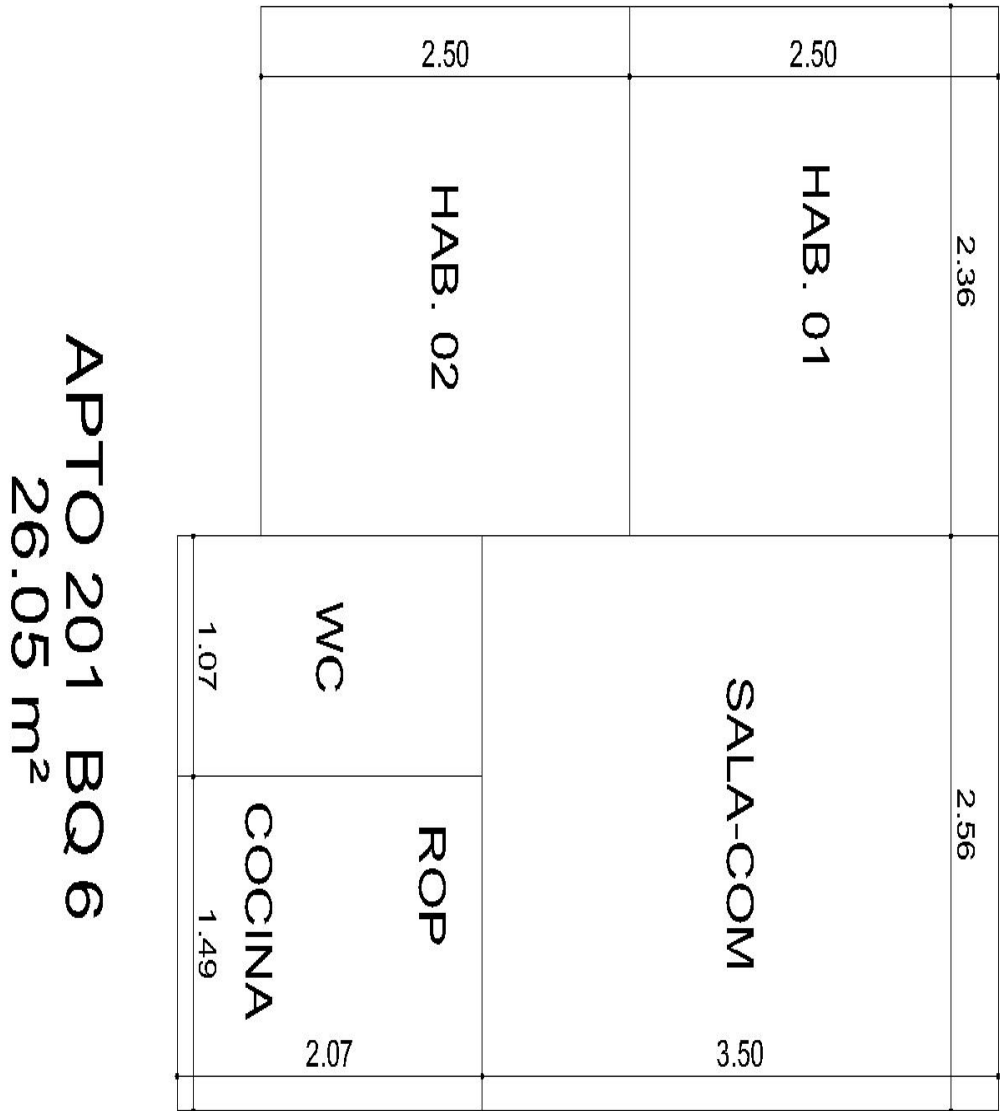
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15-30	28.00	28.00	1.0	1.0	1.10	1.0	1.0	1.1	\$1,732,500.00
2	15-30	28.00	28.00	1.0	1.0	1.10	1.0	1.0	1.1	\$1,732,500.00
3	9-15	45.00	45.00	1	1	1.0	1	1	1	\$1,942,222.22
									PROMEDIO	\$1,802,407.41
									DESV. STANDAR	\$121,083.18
									COEF. VARIACION	6.72%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,923,490.59	TOTAL	\$53,857,736.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,681,324.23	TOTAL	\$47,077,078.34
VALOR TOTAL	\$50,467,396.00			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-gibraltar/armenia/10385331">https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-gibraltar/armenia/10385331</a>2-<a href="https://cris.com.co/apartamento-venta-sur-armenia/6855557">https://cris.com.co/apartamento-venta-sur-armenia/6855557</a>3-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-espejo/armenia/10169571">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-espejo/armenia/10169571</a></div>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie

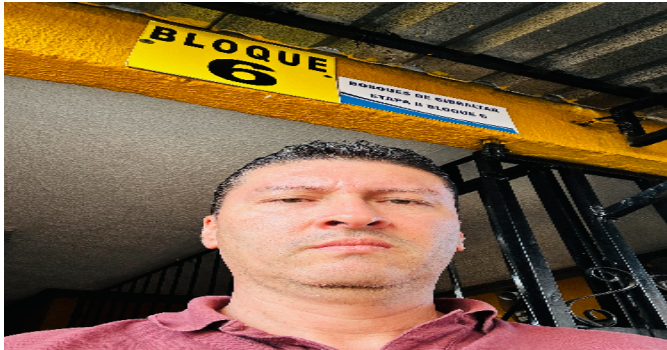


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno





## FOTOS General

Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Cocina



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados





## FOTOS General

Detalle de acabados



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- 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.

## 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 SALVEDADE 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, 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 LRCAJA\_10032573\_V2



PIN de Validación: b5940ac8



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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b5940ac8

**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 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020Regimen  
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 2020Regimen  
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 2020Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5940ac8



#### 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, paleontológico 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: b5940ac8

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020Regimen  
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 2020Regimen  
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 Avalúes- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

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) **IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ**, identificado(a) con 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: b5940ac8



**PIN DE VALIDACIÓN**

b5940ac8

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 Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA\_10032573\_V2 M.I.: 280-146174

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163

Nro Matrícula: 280-146174

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA

FECHA APERTURA: 16-07-2001 RADICACIÓN: 2001-12279 CON: ESCRITURA DE: 26-06-2001

CODIGO CATASTRAL: 630010101000007470901900000448 COD CATASTRAL ANT: 01010000074709019000000448

NUPRE: BSK0001WWAD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1802 de fecha 11-06-2001 en NOTARIA 5A de ARMENIA APTO 201 BLOQUE 6 con area de 28.00 M2 con coeficiente de 0.2049% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA 4030 DE 29-11-2001 NOT 1 DE ARMENIA, EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 0.1464%

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.)-LAESCO LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERALTO LIMITADA POR VALOR DE \$94.282.000.00 POR ESCRITURA 4409 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.998 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.998.---II.)--SOCIEDAD INVERALTO LTDA. ADQUIRIO EN LA SUCESION DE ALVARO TORO SEGURA POR VALOR DE \$1.247.000.00, POR ESCRITURA 3507 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.992 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 1.993.---III.)--ALVARO TORO SEGURA ADQUIRIO 1/6 PARTE POR COMPRA A JOSE OCTAVIO OSORIO HERRERA POR VALOR DE \$300.000.00 POR ESCRITURA 240 DEL 10 DE FEBRERO DE 1.989 DE LA NOTARIA ARMENIA (SIC).---IV.)-ALVARO TORO SEGURA ADQUIRIO 5/6 PARTES POR COMPRA A JOSE BERNARDO, JAIME, EDUARDO Y GILBERTO OSORIO HERRERA POR VALOR DE \$6.762.855.00, POR ESCRITURA 2585 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1.988 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 1.989.---V.)-JAIME OSORIO HERRERA ADQUIRIO CUOTA DE SEXTA PARTE POR COMPRA A LIGIA OSORIO DE NAVARRO POR VALOR DE \$125.000.00, POR ESCRITURA 294 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.988 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 19 DE FEBRERO DE 1.988.---VI.)-JOSE BERNARDO, JAIME, EDUARDO, GILBERTO, LIGIA Y JOSE OCTAVIO OSORIO HERRERA ADQUIRIERON CUOTA DE \$304.875.00 CADA UNO EN LA SUCESION DE TERESA HERRERA DE OSORIO POR VALOR DE \$1.829.250.00, POR SENTENCIA DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1.984 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1.984.---VII.)--ROBERTO OSORIO RODAS FUE QUIEN ADQUIRIO DOS LOTES ASI. UN LOTE POR COMPRA A LIMBANIA ALVAREZ DE GIRALDO, EN \$4.000.00 POR ESCRITURA 1127 DE 24 DE JULIO DE 1950 DE LA NOTARIA 3. DE ARMENIA REGISTRADA EL 28 DE AGOSTO DE 1950.-TERESA HERRERA FUE QUIEN ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ELVIRA OSORIO DE GARCIA \$250.00 POR ESCRITURA 527 DE 14 DE JUNIO DE 1941 DE LA NOTARIA 1. DE ARMENIA REGISTRADA EL 25 DE JULIO DE 1941.---TERESA DE JESUS HERRERA DE OSORIO FUE QUIEN ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ANGELINO TRUQUE, EN \$250.00 POR ESCRITURA 648 DE 9 DE JULIO DE 1941 DE LA NOTARIA 1. DE ARMENIA REGISTRADA EL 15 DE JULIO DE 1941 EN EL LIBRO 1.---TERESA HERRERA DE OSORIO FUE QUIEN ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ANGELINO TRUQUE EN \$300.00 POR ESCRITURA 605 DE 18 DE JUNIO DE 1942 DE LA NOTARIA 1. DE ARMENIA REGISTRADA EL 24 DE JUNIO DE 1942.---SEGUN CONSTA EN EL JUICIO DE SUCESION DE TERESA HERRERA DE OSORIO OTRO LOTE FUE ADQUIRIDO POR EL CONYUGE ROBERTO OSORIO EN LA SUCESION DE MATILDE RODAS DE LA CUAL SOLAMENTE SE ENCONTRO REGISTRADA LA SENTENCIA APROBATORIA EN LA PARTICION PROFERIDA POR EL JUZGADO 2, DEL CIRCUITO DE ARMENIA DEL 28 DE JULIO DE 1930 ENSCRITO EL 19 DE AGOSTO DE 1930 EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS FOLIO 19 PARTIDA 30.)--CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE GIBALTAR, UBICADO EN LA FINCA LOS NARANJOS A CONTINUACION DE GIBALTAR, CON UN AREA TOTAL DE 51.338.14 MTS.2.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CO CERRADO BOSQUES DE GIBALTAR II ETAPA APTO 201 BLQUE 6



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

Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163

Nro Matrícula: 280-146174

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 AM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 53319

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 04-10-2000 Radicación: 2000-19481

Doc: ESCRITURA 4227 DEL 26-09-2000 NOTARIA 2A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: LAESCO LIMITADA**

**NIT# 800249506 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-06-2001 Radicación: 2001-12279

Doc: ESCRITURA 1802 DEL 11-06-2001 NOTARIA 5A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO CONSISTENTE EN ADICIONAR A LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESTE Y 77

LOTES MAS

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

**A: LAESCO LIMITADA**

**NIT# 800249506 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-17579

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 07-09-2001 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$8,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE FOCAFE, SE ACOGE A LOS  
ARTICULOS 8 Y 30 DE LA LEY 3A DE 1991

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

**DE: LAESCO LIMITADA**

**NIT# 800249506**

**A: BLANDON PUERTA JHON FABER**

**CC# 18495388 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-17579

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 07-09-2001 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: BLANDON PUERTA JHON FABER**

**CC# 18495388 X**

**A: A FAVOR SUYO**

**A: BLANDON OSPINA JHON ALEJANDRO**

**CC# 1094955945**

**A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-17579

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 07-09-2001 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163**

**Nro Matrícula: 280-146174**

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 AM

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

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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 350 CONSTITUCION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: BLANDON PUERTA JHON FABER**

**CC# 18495388 X**

**A: OSPINA GIRALDO MARLENY**

**CC# 41923418**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-17579

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 07-09-2001 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BLANDON PUERTA JHON FABER

**CC# 18495388 X**

**A: LAESCO LIMITADA**

**NIT# 800249506**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 19-02-2002 Radicación: 2002-3878

Doc: ESCRITURA 362 DEL 12-02-2002 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: LAESCO LIMITADA

**NIT# 800249506**

**A: BLANDON PUERTA JHON FABER**

**CC# 18495388 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 14-03-2002 Radicación: 2002-5626

Doc: ESCRITURA 4030 DEL 29-11-2001 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA MODIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.-

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

**A: "LAESCO LTDA."**

**NIT# 8002495067**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9604

Doc: RESOLUCION 148 DEL 10-05-2019 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO DE USO DEL SUELO SE MODIFICA EL TIPO DE PREDIO CONFORME AL NUMERAL 7° DEL ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL.

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

**DE: MUNICIPIO DE ARMENIA**

**NIT# 8900004643**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9606



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

**Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163**

**Nro Matrícula: 280-146174**

Pagina 4 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2001 DEL 31-05-2019 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

**A: BLANDON OSPINA JHON ALEJANDRO**

**CC# 1094955945**

**A: BLANDON PUERTA JHON FABER**

**CC# 18495388 X**

**A: OSPINA GIRALDO MARLENY**

**CC# 41923418**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9606

Doc: ESCRITURA 2001 DEL 31-05-2019 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

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

**A: BLANDON PUERTA JHON FABER**

**CC# 18495388 X**

**A: OSPINA GIRALDO MARLENY**

**CC# 41923418**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9606

Doc: ESCRITURA 2001 DEL 31-05-2019 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

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: BLANDON PUERTA JHON FABER**

**CC# 18495388**

**A: ZARTA MARTINEZ CLAUDIA SOFIA**

**CC# 31301007 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 17-04-2023 Radicación: 2023-280-6-6323

Doc: ESCRITURA 1053 DEL 04-04-2023 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$38,000,000

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

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

**DE: ZARTA MARTINEZ CLAUDIA SOFIA**

**CC# 31301007**

**A: NAVARRETE LOPEZ JOSE ALVARO**

**CC# 2924261 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-280-3-1724

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 06-07-2022



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

Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163

Nro Matrícula: 280-146174

Pagina 5 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 AM

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

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

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.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2019-280-3-725

Fecha: 19-06-2019

SE MODIFICA EL TIPO DE PREDIO RURAL, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 7, DEL ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCION POLITICA  
DE COLOMBIA. SI VALE ART.59 LEY 1579/2012.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA OFP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA OFP

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280-1-2476

FECHA: 13-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública