



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094902082

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| CLIENTE | JORGE ALEXANDER LONDOÑO ALVAREZ |
| NIT / C.C CLIENTE | 1094902082 |
| DIRECCIÓN | UR LOMA VERDE MZ E CASA 11 |
| SECTOR | Urbano Estrato 3 |
| BARRIO | SINAI |
| CIUDAD | Armenia |
| DEPARTAMENTO | Quindío |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 18468387 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 01/02/2024 |
| FECHA INFORME | 07/02/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 27 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| PROPIETARIO | MARIA NIETO BLANDON |
| NUM. | 2752 EscrituraDe#NOTARIA |
| ESCRITURA | Propiedad |
| CIUDAD | Armenia |
| DEPTO | Quindío |
| ESCRITURA | |
| CEDULA CATASTRAL | 630010103000008990801800000232 |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada |
| NOMBRE DEL COMPLEJO/EDIFICIO | LOMA VERDE |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | Tiene |
| MENSUALIDAD | 165000 |
| VRxM2 | 3549.91 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.8264% |

| | |
|------------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 280-121275 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 50.00 m² (5.00 m x 10.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 46.48 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización Loma Verde Manzana E # 11, Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). Aunque el certificado de tradición indica ser rural, de acuerdo al plano de uso del POT, registra ser urbano.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|----------|--------|
| Sala | Sencillo | Bueno. |
| Comedor | Sencillo | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Sencillo | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Sencillo | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Portería | Si | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | Si | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | Si | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | Si | Tanque | No | Cancha | Si |
| ZonaVerde | Si | Shut | Si | Citofono | Si |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 127,754,050

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,754,050

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
Perito Actuante
C.C: 18468387
RAA: AVAL-18468387


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | | Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1412 DEL 15-08-1997 NOTARIA 4A. DE ARMENIA. |
|----------------------------|----------------------|--|
| Área de actividad | Residencial. | |
| Uso principal | Vivienda | |
| Tipo de proyecto | Casa | |
| Total unidades de vivienda | 1 UND / PH: 127 UNDS | |
| Garajes | No tiene No. | |
| Tipo de Garaje | | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|---------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 50.00 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$ 92.805.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA TERRENO | M2 | 50.00 | AREA TERRENO | M2 | 50.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 46.48 | AREA VALORADA | M2 | 46.48 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

UR LOMA VERDE MZ E CASA 11 | SINAÍ | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1412, fecha: 15/08/1997, Notaría: 4ª Armenia y ciudad: Armenia.

SECTOR

| | | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Uso predominante | Residencial | |
| Demanda / interés | Media | |
| | | |
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial | Bueno | mas de 500 |
| Escolar | Bueno | mas de 500 |
| Asistencial | Bueno | mas de 500 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 |

| | | |
|--------------------|------------------|--------------------|
| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Andenes | SI | Bueno |
| Sardineles | SI | Bueno |
| Vías Pavimentadas | SI | Bueno |
| Transporte Público | Bueno | |
| | | |
| | Sector | Predio |
| Acueducto | SI | SI |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Energía Eléctrica | SI | SI |
| Gas Natural | SI | SI |

| | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Amoblamiento Urbano | | | | |
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: | | |
| NO | Si | SI | | |
| Impacto Ambiental | | | | |
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO | NO | NO | NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---|----------------------|
| Estado de construcción | Usada | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Avance(En construcción) | 100% | Fachada | graniplast |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 1 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | 0 | Irregularidad Altura | No |
| Vida Útil | 100 años | Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Vida Remanente | 73 | Año de Construcción | 1997 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | Ladrillo | La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación. | |
| Fecha de Remodelación | | | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | Casa Medianera | | |

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



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|------------------------------|-------|--|----------------|-------------|----------------------|
| Area Privada | Lote y Construcción integral | 50.00 | M2 | \$2,555,081.00 | 100.00% | \$127,754,050.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$127,754,050 |
| Valor en letras | | | Ciento veintisiete millones setecientos cincuenta y cuatro mil cincuenta Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$127,754,050

OFERTA Y DEMANDA

| | |
|---|---|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 15 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| 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 media. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno registrada en certificado de tradición y escritura, en función del cual se realiza la propiedad horizontal, este integralmente tiene el area construida, se realiza de este modo ya que el certificado registra casa construcción de área privada 50 M2, también valor bajo patrimonial.

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía arteria principal que permite la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital, CAI de policía y otros de uso recreativo.

Propiedad horizontal: Escritura: 1412, Fecha escritura: 15/08/1997, Notaría escritura: 4ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 165000, Total unidades: 1 UND / PH: 127 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada en graniplast con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo con acabado texturizado; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapados en cerámica y con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica; cielo raso en PVC.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Aires del bosque | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | 3134609829 | 40 | 68.00 | \$1,400,000 | \$95,200,000 |
| 2 | Aires del bosque | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | 3108020716 | 40 | 65.23 | \$1,700,000 | \$110,891,000 |
| 3 | Aires del bosque | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000 | 3134609829 | 40 | 68.00 | \$1,350,000 | \$91,800,000 |
| 4 | Nuevo amanecer | \$135,000,000 | 0.95 | \$128,250,000 | 3213903234 | 50 | 50 | \$1,400,000 | \$70,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 50.00 | 46.48 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|-------------|---------------|------------------|----------------------|----------------|
| 1 | \$47,300,000 | \$1,182,500 | 1.0 | 1 | 1.00 | \$1,182,500 |
| 2 | \$45,859,000 | \$1,146,475 | 1.0 | 1 | 1.00 | \$1,146,475 |
| 3 | \$45,950,000 | \$1,148,750 | 1.0 | 1 | 1.00 | \$1,148,750 |
| 4 | \$58,250,000 | \$1,165,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$1,165,000 |
| | | | | | PROMEDIO | \$1,160,681.25 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$16,722.06 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 1.44% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$1,160,681.00 | AREA | 50.00 | TOTAL | \$58,034,050.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,500,000.00 | AREA | 46.48 | TOTAL | \$69,720,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$127,754,050.00 | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Observaciones: | | | |
| Enlaces: | | | |
| 1.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosques-de-gibraltar/armenia/8249841 | 2.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cr-aires-del-bosque/armenia/10429502 | 3.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosques-de-gibraltar/armenia/10342575 | 4.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nuevo-amanecer/armenia/10160807 |



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR LOMA VERDE MZ E CASA 11 | SINÁI | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5316667

Longitud:-75.69916666666667

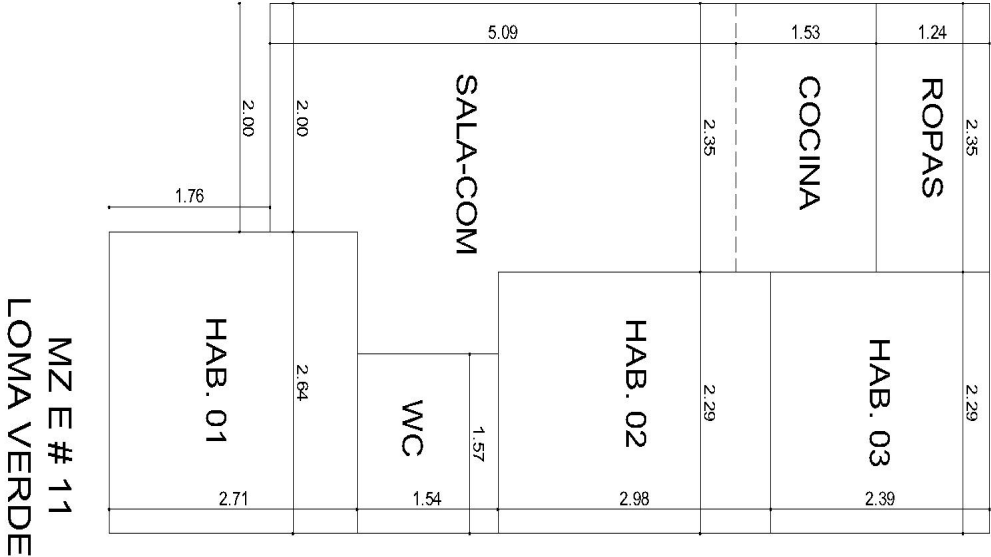
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31´ 54.0006´´

Longitud:75° 41´ 57.0012´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



FOTOS General

Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Indices Norma

3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

| TIPOLOGIA EDIFICATORIA | CONDICIONES | CLASIFICACION |
|------------------------|--------------------------------------|--|
| USO PRINCIPAL | | |
| VU | Vivienda unifamiliar | |
| VB | Vivienda bifamiliar | |
| VM | Vivienda Multifamiliar | |
| C2 | Hipermercados | |
| C3 | Centros comerciales | E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomesticos, articulos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confeciones y accesorios I. Articulos de uso personal |
| C6 | Superficies comerciales | |
| C7 | Supermercados | |
| C8 | Local especializado | |
| C9 | Pasaje Comercial | En primer piso de edificaciones |
| C10 | Tienda | |
| S4 | Oficina | |
| S5 | Local | |
| S6 | Taller | A. Bancarios, financieros, compra-venta B. Salud (consultorios) C. Servicios profesionales (oficina) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales H. Turismo I. Talleres y serviciotécnicos para objetos livianos K. Entretenimiento de bajo impacto |
| I3 | Local industrial o de almacenamiento | |
| I4 | Taller de trabajo liviano | |
| | | |

| |
|---|
| INDICE DE OCUPACION: Máximo 80% del área neta urbanizable. |
| ALTURA MAXIMA: Máximo 15 Pisos |
| AISLAMIENTO FRONTAL: De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes |
| AISLAMIENTO LATERAL: No se exige en VB ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3,50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m |
| POSTERIOR O PATIO: Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura |
| PARQUEADEROS: • Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. • En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes • Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. • 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). • 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. • 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales |

Indices Norma

3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

| TIPOLOGIA EDIFICATORIA | CONDICIONES | CLASIFICACION |
|------------------------|--|---|
| USO COMPLEMENTARIO | | |
| C5 | Bodegas comerciales | Sobre vía arteria D. Ferreteria y materiales para construcción |
| DE1 | Recreación y deportes | Con estacionamientos al interior del predio, y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación. |
| DE2 | Educación | |
| DE3 | Salud | |
| DE4 | Cultura | |
| DE5 | Bienestar y protección social | |
| DS6 | Administración y gobierno | Con estacionamientos al interior del predio y con plan de implantación o regularización aprobado por Planeación. |
| DS8 | Carga, transporte y servicios públicos | |
| DS9 | Seguridad y defensa ciudadana | |
| DS12 | Abastecimiento | Excepto Centrales de Sacrificio, y Frigoríficos Plazas Satélites |

| |
|--|
| ESPACIOS COMUNALES: Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto. 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores. |
|--|

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1094902082



PIN de Validación: b780aa1



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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: b7f80aa1



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: b780aa1



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 radieléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b7480aa1



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: arquivagarcia@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: b7f80aa1



PIN DE VALIDACIÓN

b7f80aa1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

[Firma manuscrita]
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1094902082 M.L.: 280-121275



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

Certificado generado con el Pin No: 240122166188083991

Nro Matrícula: 280-121275

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-3305

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 05:08:52 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: 22-08-1997 RADICACIÓN: 97-17329 CON: ESCRITURA DE: 19-08-1997

CODIGO CATASTRAL: 630010103000008990801800000232 COD CATASTRAL ANT: 63001010308990232801

NUPRE: BSK0006ORLE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1412 de fecha 15-08-97 en NOTARIA 4A. de ARMENIA CASALOTE#11 MANZANA"E" con area de 50.00 M2 con coeficiente de 0.8264% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

1.)-CARLOS ALBERTO CALDERON MARTINEZ Y CIA. LTDA. ADQUIRIO MAYOR PORCION POR COMPRA AL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO POR VALOR DE \$188.000.000.00, EN ESTE Y 4 LOTES MAS, POR ESCRITURA 5454 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 1.996 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 7 DE NOVIEMBRE DE 1.996.----II.)--EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO ADQUIRIO POR DACION EN PAGO CON LUIS ALEJANDRO CARVAJAL BEJARANO POR VALOR DE \$116.216.000.00, POR ESCRITURA 4243 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.994 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1.994.----III.)--LUIS ALEJANDRO CARVAJAL BEJARANO ADQUIRIO POR COMPRA A ALVARO URREA BOTERO, POR VALOR DE \$11.500.000.00 EN ESTE Y 4 LOTES MAS, POR ESCRITURA 4215 DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1.994 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1.994.----IV.)-ALVARO URREA BOTERO VERIFICO RELOTEO POR ESCRITURA 2258 DEL 7 DE ABRIL DE 1.994 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 12 DE ABRIL DE 1.994.----V.)--- ALVARO URREA BOTERO, ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE RELOTEO ASI: POR ESCRITURA #2122 DE 20 DE MAYO DE 1988, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DE 1988, ALEJANDRO CARVAJAL BEJARANO, VENDIO EL 54.8%, A ALVARO URREA BOTERO, EN \$6.028.000.00. POR ESCRITURA #5356 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 1993, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1993, ALEJANDRO CARVAJAL BEJARANO, VENDIO EL 45.2%, A ALVARO URREA BOTERO, EN \$11.000.000.00.- VI.---- ALEJANDRO CARVAJAL BEJARANO, ADQUIRIO ASI: POR ESCRITURA #831 DE 13 DE OCTUBRE DE 1980, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20 DE OCTUBRE DE 1980, PEDRO LUIS AGUILAR DONCEL VENDIO, A GERARDO EMILIO MADRID MADRID, Y JESUS ANTONIO GRACIANO ARROYAVE, EN \$600.000.00. POR ESCRITURA #485 DE 4 DE MARZO DE 1981, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 1981, GERARDO EMILIO MADRID MADRID, VENDIO LA MITAD DEL INMUEBLE A TERESA PRADO, EN \$300.000.00. POR ESCRITURA #836 DE 21 DE ABRIL DE 1983, DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, SE ADJUDICO A JESUS ANTONIO GRACIANO EL 50% DEL INMUEBLE, JUNTO CON OTROS LOTES EN PARTICION DE BIENES SOCIEDAD DE HECHO CON ALIX MARINA CANO FAJARDO. POR ESCRITURA 594 DE 23 DE MARZO DE 1983, DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA, REGISTRADA EL 25 DE NOVIEMBRE DE 1983, EN PARTICION DE BIENES SOCIEDAD CONYUGAL CON RUTH LOAIZA GAVIRIA, SE ADJUDICO EL 50% JUNTO CON OTROS LOTES EN \$3.838.576.00, A JESUS ANTONIO GRACIANO. POR ESCRITURA 356 DE 15 DE FEBRERO DE 1984, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DE 1984, JESUS ANTONIO GRACIANO ARROYAVE, (SIC), VENDIO LA MITAD DEL INMUEBLE EN \$5.500.000.00, A ALEJANDRO CARVAJAL BEJARANO. POR ESCRITURA 410 DE 22 DE FEBRERO DE 1984, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE FEBRERO DE 1984, TERESA PRADO VENDIO LA MITAD DEL INMUEBLE, A ALEJANDRO CARVAJAL BEJARANO, EN \$5.500.000.00.- VII.---- PEDRO LUIS AGUILAR DONCEL, ADQUIRIO POR COMPRA A TEODORA DONCEL VDA. DE AGUILAR, EN \$15.000.00 POR ESCRITURA 55 DE 1 DE FEBRERO DE 1973 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DE 1973.---URBANIZACION "LOMA VERDE" UBICADO EN EL PARAJE EL MESON, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE ARMENIA CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 19.900 METROS CUADRADOS Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 1412 DEL 15 DE AGOSTO DE 1.997 NOTARIA 4 DE ARMENIA (ART.11 DECRETO 1711 DE 1.984).--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240122166188083991

Nro Matrícula: 280-121275

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-3305

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 05:08:52 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

1) UR LOMA VERDE MZ E CASA 11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 95255

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-11-1996 Radicación: 96-20744

Doc: ESCRITURA 5454 DEL 06-11-1996 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CARLOS ALBERTO CALDERON MARTINEZ Y CIA.LTDA.

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 8600029637

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-08-1997 Radicación: 97-17329

Doc: ESCRITURA 1412 DEL 15-08-1997 NOTARIA 4A. 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: CARLOS ALBERTO CALDERON MARTINEZ Y CIA.LTDA.

NIT# 8001394218 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-02-1998 Radicación: 1998-3489

Doc: ESCRITURA 298 DEL 12-02-1998 NOTARIA 4A. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: CARLOS ALBERTO CALDERON MARTINEZ Y CIA.LTDA.

NIT# 8001394218

A: QUINTERO GEMAY

CC# 7556898 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-02-1998 Radicación: 1998-3489

Doc: ESCRITURA 298 DEL 12-02-1998 NOTARIA 4A. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA "CUANTIA INDETERMINADA"

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

DE: QUINTERO GEMAY

CC# 7556898 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 8600029637

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-02-1998 Radicación: 1998-3489

Doc: ESCRITURA 298 DEL 12-02-1998 NOTARIA 4A. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240122166188083991

Nro Matrícula: 280-121275

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-3305

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 05:08:52 PM

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

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

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

DE: QUINTERO GEMAY

CC# 7556898 X

A: E HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: EL MISMO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-02-1998 Radicación: 1998-3489

Doc: ESCRITURA 298 DEL 12-02-1998 NOTARIA 4A. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PINZON ARBOLEDA MARTHA ISABEL

CC# 41931512

A: QUINTERO GEMAY

CC# 7556898 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-04-2003 Radicación: 2003-8112

Doc: ESCRITURA 941 DEL 08-04-2003 NOTARIA 4 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1412 DEL 15 DE AGOSTO DE 1997,NOTARIA 4A DE ARMENIA . ACOGIENDOSE A LA LEY 675 DEL 2001

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

A: URBANIZACION LOMA VERDE PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-03-2006 Radicación: 2006-5452

Doc: OFICIO 0452 DEL 13-03-2006 JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: GRANAHOARR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHOARR CESIONARIO DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: QUINTERO GEMAY

CC# 7556898 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-06-2008 Radicación: 2008-280-6-10475

Doc: ESCRITURA 3190 DEL 01-04-2008 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION

A: SOCIEDAD CARLOS ALBERTO CALDERON MARTINEZ Y CIA. LTDA.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-03-2012 Radicación: 2012-280-6-4621



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

Certificado generado con el Pin No: 240122166188083991

Nro Matrícula: 280-121275

Pagina 4 TURNO: 2024-280-1-3305

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 05:08:52 PM

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

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

Doc: OFICIO 0636 DEL 05-03-2012 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EMBARGO CON ACCION REAL..

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR CESIONARIO DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO -

A: QUINTERO GEMAY

CC# 7556898 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-04-2012 Radicación: 2012-280-6-6538

Doc: ESCRITURA 1220 DEL 18-04-2012 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A. O BANCO GRANAHORRAR CESIONARIO DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: QUINTERO GEMAY

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-07-2012 Radicación: 2012-280-6-11696

Doc: ESCRITURA 2240 DEL 10-07-2012 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

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: PINZON ARBOLEDA MARTHA ISABEL

CC# 41931512

A: QUINTERO GEMAY

CC# 7556898 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 13-07-2012 Radicación: 2012-280-6-11696

Doc: ESCRITURA 2240 DEL 10-07-2012 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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: PINZON ARBOLEDA MARTHA ISABEL

CC# 41931512

A: QUINTERO GEMAY

CC# 7556898 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 24-08-2012 Radicación: 2012-280-6-14321

Doc: ESCRITURA 2752 DEL 17-08-2012 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 240122166188083991

Nro Matrícula: 280-121275

Pagina 6 TURNO: 2024-280-1-3305

Impreso el 22 de Enero de 2024 a las 05:08:52 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: 2024-280-1-3305

FECHA: 22-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA



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