



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094906511

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MIGUEL ANGEL CASTRO GOMEZ			FECHA VISITA	19/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1094906511			FECHA INFORME	22/03/2024
DIRECCIÓN	CL 45 # 61 – 20 URB LA FACHADA PRQUE RESIDENCIAL AIRES DEL BOSQUE PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 203 TORRE 8 ETAPA 4			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	La Fachada			REMODELADO	
CIUDAD	Armenia			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Quindío			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ				
IDENTIFICACIÓN	18468387				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FERNANDO GIRALDO NIETO			
NUM. ESCRITURA	2856 Escritura De NOTARIA	2 <sup>a</sup> Chía	FECHA	11/09/2021
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Chía			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA CATASTRAL	Quindío			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	63001010100004840028908020003			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No suministrada			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	100000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.254%			2439.02

M. INMOB.	N°
280-215800	APARTAMENTO 203 TORRE 8 ETAPA 4

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el bloque 8 del Conjunto Aires del Bosque en Armenia Quindío.

Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta con el barrio la fachada y la calle 50.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	Si	Gimnasio	Si	Bomba Eyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
Zona Verde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 102,500,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,500,000

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## **INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	11
Garajes	No tiene <b>No.</b>
Tipo de Garaje	

## **Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad**

**horizontal:** Escritura 1556 del 06-07-2015

### **Ordenamiento territorial vigente a la fecha del**

**informe:** Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 6.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.20	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	41.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 49.638.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.39	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	41.00

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 45 # 61 – 20 URB LA FACHADA PRQUE RESIDENCIAL AIRES DEL BOSQUE PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 203 TORRE 8 ETAPA 4 | La Fachada | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1556, fecha: 06/07/2015, Notaría: 5<sup>a</sup> Armenia y ciudad: Armenia.

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demanda / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Regular	0-100
Zonas recreativas	Regular	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Regular	

	Sector	Predio
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO      **Zonas verdes:** Si      **Arborización:** NO

## **Impacto Ambiental**

Aire:

NO NO NO

EDIFICI

## Cond.seguridad:

## Aguas servidas:

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	5
<b>Nº de Sótanos</b>	0
<b>Vida Util</b>	100 años
<b>Vida Remanente</b>	91
<b>Estructura</b>	Industrializado
<b>Material de Construcción</b>	concreto reforzado
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	otro
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2015

## Comentarios de 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, 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.

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	41.00	M2	\$2,500,000.00	100.00%	\$102,500,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$102,500,000</b>
Valor en letras	Ciento dos millones quinientos mil Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL \$102,500,000</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el bloque 8 del Conjunto Aires del Bosque en Armenia Quindío. Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta con el barrio la fachada y la calle 50. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**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 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 vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital del sur, estación de policía y otros de uso deportivo y recreativo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1556, Fecha escritura: 06/07/2015, Notaría escritura: 5<sup>a</sup> Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 100000, Total unidades: 11, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: 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, 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baño enchapado en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en acero inoxidable.

### 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Aires del Bosque	5	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,548,780.49	3183474324
2	Aires del Bosque	3	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,548,780.49	6068808383
3	Aires del Bosque	3	\$105,000,000	0.95	\$99,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,432,926.83	3183514545
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1-8	50.00	41.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,548,780.49
2	1-8	54.00	41.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,548,780.49
3	1-8	52.00	41.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,432,926.83
<b>9 años</b>									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,510,162.60</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$66,888.14</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.66%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,577,050.75</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$105,659,080.55</b>
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,443,274.46</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$100,174,252.92</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$102,500,000.00</b>		

## Observaciones:

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

## Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-fachada/armenia/7887102>2-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-gibraltar/armenia/10409156>3-<https://www.fincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-aires-del-bosque/armenia/10165793>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 45 # 61 – 20 URB LA FACHADA PRQUE RESIDENCIAL AIRES DEL BOSQUE PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 203 TORRE 8 ETAPA 4 | La Fachada | Armenia | Quindío

### COORDENADAS (DD)

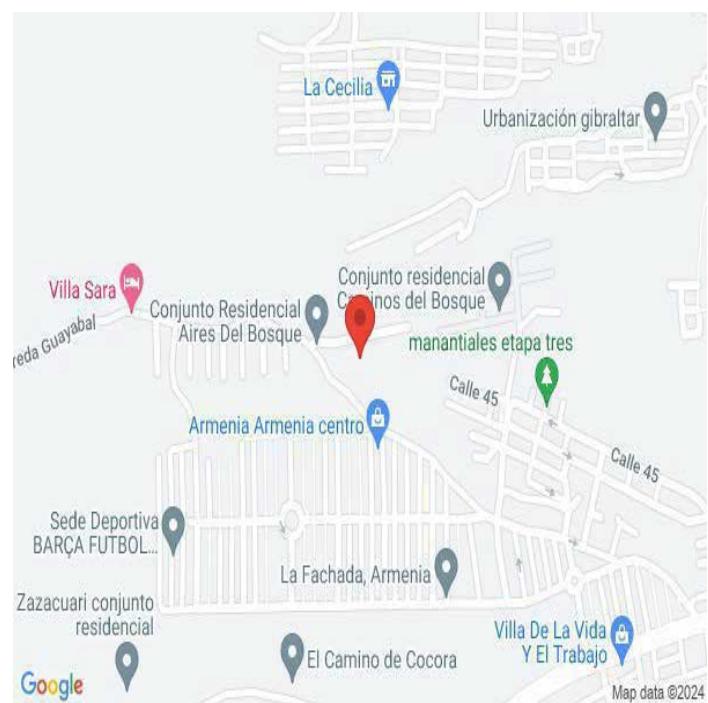
**Latitud:** 4.5225

**Longitud:** -75.71527777777779

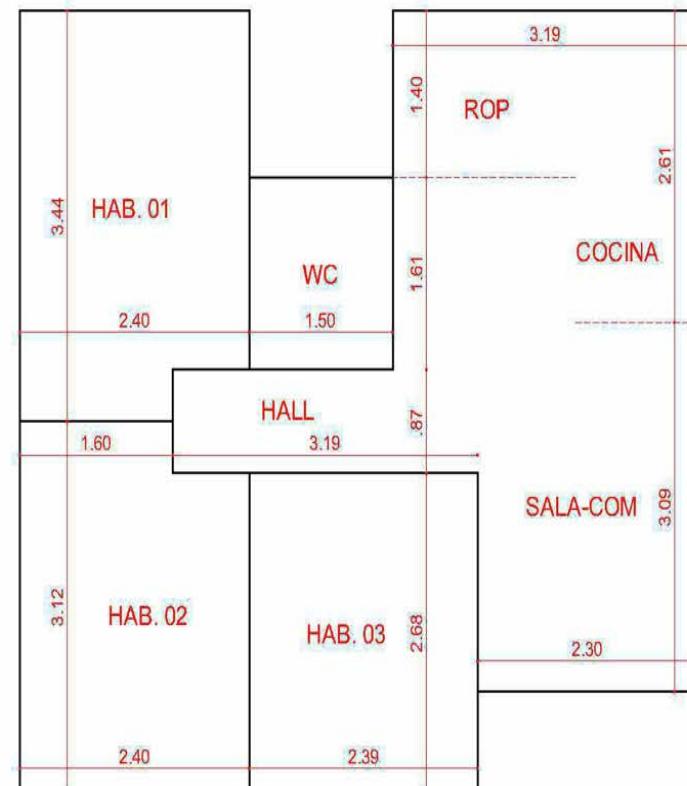
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 31' 20.9994''

**Longitud:** 75° 42' 55.0002''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



### AIRES DEL BOSQUE

**ÁREA APTO 203**  
**42.39 m<sup>2</sup>**

## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



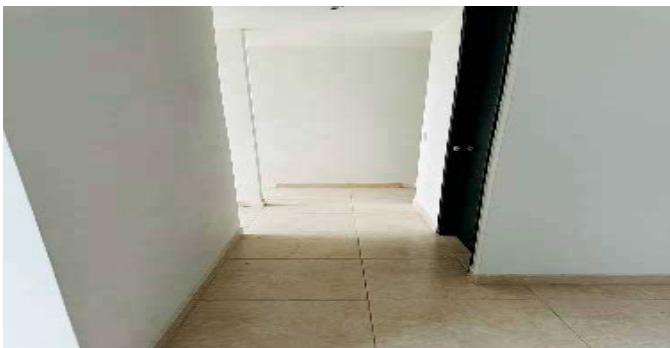
Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal

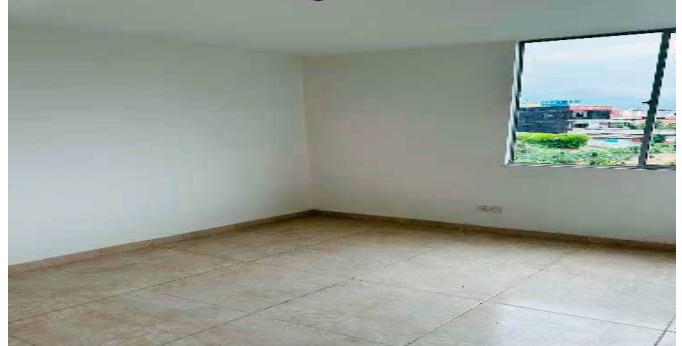


## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados

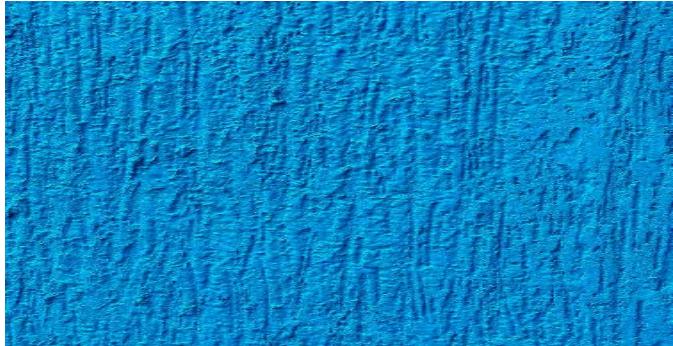


Detalle de acabados



## FOTOS General

Detalle de acabados



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



## FOTOS General

Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Corredor 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 sufren 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 él 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-1094906511



PIN de Validación: aa6c0a31



<https://www.raa.org.co>



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 7A - P. 17 Edif 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Unidad Ejecutiva de Avaluación ANA  
En Bogotá: (571) 57 46  
Alcaldía Nacional: (571) 423 848

## 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 evaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: aa6c0a31

<https://www.raa.org.co>

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**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: aa6c0a31

<https://www.raa.org.co>

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: aa6c0a31

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: arqvangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes 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: aa6c0a31



#### PIN DE VALIDACIÓN

**aa6c0a31**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1094906511 M.I.: 280-215800



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240315962691161304**

**Nro Matrícula: 280-215800**

Página 1 TURNO: 2024-280-1-26664

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 07:59:55 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: PUERTO ESPEJO

FECHA APERTURA: 27-04-2017 RADICACIÓN: 2017-280-6-5882 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2017

CODIGO CATASTRAL: 63001010100004840028908020003 COD CATASTRAL ANT: 010100004840028908020003

NUPRE: BSK0013NWS

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 203 TORRE 8 ETAPA 4 con area de 41.00M2 Y AREA TOTAL CONSTRUIDA 45.20M2 coeficiente de propiedad 0.254% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 251, 2017/02/09, NOTARIA QUINTA ARMENIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA ADQUIRIÓ EL INMUEBLE CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, RESULTANTE DE LA DIVISIÓN MATERIAL DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 280-199674 ASÍ: POR ESCRITURA 1556 DEL 6/7/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 5/8/2015 POR DIVISION MATERIAL A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA NIT 8300558977 REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-199674.

ESCRITURA 2513 DEL 27/11/2014 DE LA NOTARIA QUINTA DE ARMENIA, REGISTRADA EL 02/12/2014, ENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA NIT. 8300558977.--UN LOTE: ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR COMODATO A TITULO PRECARIO DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , A: CONENCO S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145668 -- -ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR ACLARACION A: H RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145668 ---ESCRITURA 82 DEL 18/1/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 19/1/2011 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES UKRANIA S.A.S , A: H. RINCON Y CIA S. EN C. NIT. 9001810673 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145668 .--ESCRITURA 1305 DEL 25/6/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 28/6/2010 POR COMPRAVENTA DE: CONHABITAT S.A. , A: INVERSIONES UKRANIA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145668 .--ESCRITURA 3465 DEL 27/12/2001 NOTARIA 3A DE ARMENIA REGISTRADA EL 4/1/2002 POR OTROS DE: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. , A: CONHABITAT S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145668 ---ESCRITURA 850 DEL 26/3/2001 NOTARIA 1A DE ARMENIA REGISTRADA EL 14/5/2001 POR OTROS DE: CONHABITAD S.A. , A: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145668 ---ESCRITURA 850 DEL 26/3/2001 NOTARIA 1A DE ARMENIA REGISTRADA EL 14/5/2001 POR RELOTEO A: CONHABITAD S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145668 .--OTRO LOTE: ---ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: H RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145669 ---ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR ACLARACION A: H RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145669 .--ESCRITURA 82 DEL 18/1/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 19/1/2011 POR COMPRAVENTA DE: ---ESCRITURA 1306 DEL 25/6/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 28/6/2010 POR COMPRAVENTA DE: CONHABITAT S.A NIT 8000907161 , A: INVERSIONES UKRANIA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145669 .--ESCRITURA 850 DEL 26/3/2001 NOTARIA 1A DE ARMENIA REGISTRADA EL 14/5/2001 POR RELOTEO A: CONHABITAD S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145669 .---- OTRO LOTE: -ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240315962691161304**

**Nro Matrícula: 280-215800**

Página 2 TURNO: 2024-280-1-26664

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 07:59:55 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

21/10/2014 POR COMODATO A TITULO PRECARIO DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , A: CONENCO S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-134512 .--ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: H RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-134512 .--ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR ACLARACION A: H RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-134512 .--ESCRITURA 82 DEL 18/1/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 19/1/2011 POR COMPRAVENTA DE: INVERSIONES UKRANIA S.A.S , A: H. RINCON Y CIA S. EN C. NIT. 9001810673 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-134512 .--ESCRITURA 2073 DEL 27/9/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 27/9/2010 POR COMPRAVENTA DE: CONHABITAT S.A. NIT. 8000907161 , A: INVERSIONES UKRANIA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-134512 .----ESCRITURA 192 DEL 21/2/2000 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ENVIGADO REGISTRADA EL 14/4/2000 POR COMPRAVENTA DE: GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE , DE: ANGELA MARIA GONZALEZ AGUIRRE , DE: BLANCA INES GONZALEZ AGUIRRE , DE: MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE , A: CONHABITAT S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-134512 .---ESCRITURA 192 DEL 21/2/2000 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ENVIGADO REGISTRADA EL 14/4/2000 POR RELOTEO A: GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE , A: BLANCA INES GONZALEZ AGUIRRE , A: MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE , A: ANGELA MARIA GONZALEZ AGUIRRE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-134512 .--I.)-CONHABITAT S.A. ADQUIRIO EN TRES LOTES POR COMPRA A BLANCA INES,ANGELA MARIA,Y MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE, GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE POR VALOR DE \$296.000.000.00 POR ESCRITURA 192 DEL 21 DE FEBRERO DEL 2000 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DEL 2000.--II.)--BLANCA INES,ANGELA MARIA,MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRE Y GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE VERIFICARON RELOTEO POR ESCRITURA 192 DEL 21 DE FEBRERO DEL 2000 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DEL 2000.--III.)---BLANCA INES, ANGELA MARIA, MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE, GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE BLANCA AGUIRRE DE ECHAVARRIA POR VALOR DE \$43.690.000.00, POR ESCRITURA 560 DEL 28 DE MARZO DE 1.996 NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE MAYO DE 1.996.--IV.)--BLANCA AGUIRRE DE ECHAVARRIA ADQUIRIO EN LA PARTICION CON ANGELA MARIA, BLANCA INES,MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE, POR ESCRITURA 275 DEL 11 DE FEBRERO DE 1.986 NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE FEBRERO DE 1.986.-V.- MARIA DEL SOCORRO, BLANCA INES, ANGELA MARIA GONZALEZ AGUIRRE Y BLANCA AGUIRRE DE GONZALEZ, ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE GERMAN GUILLERMO GONZALEZ VALLEJO, EN LA PROPORCION DE UNA CUOTA DE \$58.862.50 PARA CADA UNO DE LOS TRES PRIMEROS Y UNA CUOTA DE \$151.812.50 PARA LA ULTIMA, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 21 DE JULIO DE 1961, REGISTRADA EL 13 DE FEBRERO DE 1962.- VI.- POR ESCRITURA N.161 DE 21 DE FEBRERO DE 1967, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DE 1967, SE VERIFICO INVENTARIO DE BIENES PERTENECIENTES A MARIA DEL SOCORRO, BLANCA INES Y ANGELA MARIA GONZALEZ AGUIRRE.-OTRO LOTE: ---ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR COMODATO A TITULO PRECARIO DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , A: CONENCO



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

**Certificado generado con el Pin No: 240315962691161304**

**Nro Matrícula: 280-215800**

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-26664

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 07:59:55 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

S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .-- 12. -ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: H RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .---ESCRITURA 1975 DEL 15/9/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 21/10/2014 POR ACLARACION A: H RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .---ESCRITURA 787 DEL 26/5/2011 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 27/5/2011 POR COMPRAVENTA DE: MARIA DEL CARMEN VARGAS VARGAS , A: H RINCON Y CIA S EN C NIT 9001810673 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .--ESCRITURA 1965 DEL 11/6/2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 14/6/2002 POR ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DE: LUIS CARLOS VEGA RAMOS , A: MARIA DEL CARMEN VARGAS VARGAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .-- 004. -ESCRITURA 2646 DEL 12/6/1995 NOTARIA 2. DE ARMENIA REGISTRADA EL 27/6/1995 POR COMPRAVENTA DE: LIBARDO OSORIO HERRERA , A: MARIA DEL CARMEN VARGAS DE TORRES , A: LUIS CARLOS VEGA RAMOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .-- 003. -OFICIO 0477 DEL 27/6/1995 INSTITUTO NAL DE VIAS D.R. 23 DE CALARCA REGISTRADA EL 27/6/1995 POR CANCELACION IMPUESTO DE VALORIZACION A: LIBARDO OSORIO HERRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .-- 002. -RESOLUCION 10598 DEL 29/8/1990 MIN. DE OBRAS PUBL. Y TRANS. DE BOGOTA REGISTRADA EL 2/10/1990 POR MODIFICACION RESOLUCION 9302 DE OCTUBRE 7 DE 1987, EN CUANTO AL CAMBIO DE NOMBRE DE PROPIETARIO. A: LIBARDO OSORIO HERRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .--- SENTENCIA S.N. DEL 30/11/1984 JUZGADO.1.CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA REGISTRADA EL 27/12/1984 POR SUCESION DE: TERESA HERRERA DE OSORIO , A: LIBARDO OSORIO HERRERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-53318 .-- CONHABITAT S.A. ADQUIRIO EN TRES LOTES POR COMPRA A BLANCA INES,ANGELA MARIA,Y MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE, GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE POR VALOR DE \$296.000.000.00 POR ESCRITURA 192 DEL 21 DE FEBRERO DEL 2000 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DEL 2000.----BLANCA INES,ANGELA MARIA,MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE Y GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE VERIFICARON RELOTEO POR ESCRITURA 192 DEL 21 DE FEBRERO DEL 2000 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DEL 2000.----BLANCA INES, ANGELA MARIA, MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE, GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE BLANCA AGUIRRE DE ECHAVARRIA POR VALOR DE \$43.690.000.00, POR ESCRITURA 560 DEL 28 DE MARZO DE 1.996 NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14 DE MAYO DE 1.996.----BLANCA AGUIRRE DE ECHAVARRIA ADQUIRIO EN LA PARTICION CON ANGELA MARIA, BLANCA INES,MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE, POR ESCRITURA 275 DEL 11 DE FEBRERO DE 1.986 NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE FEBRERO DE 1.986.-V.- MARIA DEL SOCORRO, BLANCA INES, ANGELA MARIA GONZALEZ AGUIRRE Y BLANCA AGUIRRE DE GONZALEZ, ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE GERMAN GUILLERMO GONZALEZ VALLEJO, EN LA PROPORCION DE UNA CUOTA DE \$58.862.50 PARA CADA UNO DE LOS TRES PRIMEROS Y UNA CUOTA DE \$151.812.50 PARA LA ULTIMA, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 21 DE JULIO DE 1961, REGISTRADA EL 13 DE FEBRERO DE 1962.- VI.- POR ESCRITURA N.161 DE 21 DE FEBRERO DE 1967, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DE 1967, SE VERIFICO INVENTARIO DE BIENES PERTENECIENTES A MARIA DEL SOCORRO, BLANCA INES Y ANGELA MARIA GONZALEZ AGUIRRE .-

## DIRECCION DEL INMUEBLE





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240315962691161304**

**Nro Matrícula: 280-215800**

Página 5 TURNO: 2024-280-1-26664

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 07:59:55 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

06/07/2015 OTORGADA EN LA NOTARIA QUINTA DE ARMENIA; EN CUANTO A INCORPORAR LA ETAPA 2,3 Y 5; DESTINADAS PARA VIS Y VIP, ETAPAS QUE SE DESARROLLARAN EN LA MATRICULA 280-202660; FALTANDO POR DESARROLLAR LA ETAPA CUATRO EN ESTA MATRICULA Y EN CUANTO A LOS COEFICIENTES DE COPROPRIEDAD.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE

FIDUBOGOTA NIT 8300558977

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-04-2017 Radicación: 2017-280-6-5882**

Doc: ESCRITURA 251 DEL 09-02-2017 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1556 DEL 06/07/2015 DE LA NOTARIA QUINTA DE ARMENIA; EN EL SENTIDO DE INCORPORAR LA ETAPA 4 Y EN CUANTO A LOS COEFICIENTES DE COPROPRIEDAD DEFINITIVOS.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE

FIDUBOGOTA NIT 8300558977

X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-10-2020 Radicación: 2020-280-6-12417**

Doc: ESCRITURA 1590 DEL 17-09-2020 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT 8600029644

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA NIT

8300558977

X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-10-2020 Radicación: 2020-280-6-12417**

Doc: ESCRITURA 1590 DEL 17-09-2020 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$51,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIP

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE

FIDUBOGOTA NIT 8300558977

A: VARGAS MARROQUIN JOHANNA CAROLINA

CC# 41950273 X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-10-2020 Radicación: 2020-280-6-12417**

Doc: ESCRITURA 1590 DEL 17-09-2020 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240315962691161304**

**Nro Matrícula: 280-215800**

Página 7 TURNO: 2024-280-1-26664

Impreso el 15 de Marzo de 2024 a las 07:59:55 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: 2024-280-1-26664      FECHA: 15-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA - SNR

Luz Janeth Quintero Rojas

REGISTRADORA PRINCIPAL

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