



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094900525

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN DIEGO LOPEZ MONTENEGRO
NIT / C.C CLIENTE	1094900525
DIRECCIÓN	SC LA PAVONA CO MIRADOR DEL QUINDIO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 603 TORRE 1 ETAPA I
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	La Pavona
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/04/2024
FECHA INFORME	29/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NILSA YORLENI GALLEGU MUNOZ				
NUM.	176 EscrituraDe	#NOTARIA	3ª	FECHA	27/01/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA	630010103000006740007901060001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MIRADOR DEL QUINDIO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$144.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.559%				

M. INMOB.	Nº
280-200682	Apartamento 603 Torre 1 Etapa I

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el barrio La Pavona, torre 1 del Conjunto Mirador del Quindío en Armenia.
Al inmueble se llega así: Desde vía colectora (carrera 27) que conecta que permite al conjunto.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

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	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardinInfant	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec	Si
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,962,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,962,000

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	UN 4 / PH 120
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 382 / 23-02-2015 de la notaría tercera de Armenia.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.94	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$67.016.000
AREA PRIVADA	M2	53.78			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.45 Aprox	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.78

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SC LA PAVONA CO MIRADOR DEL QUINDIO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 603 TORRE 1 ETAPA I | La Pavona | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 382, fecha: 23/02/2015, Notaría: 3ª y ciudad: Armenia.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Regular
Transporte Público	Bueno	

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	15
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	53.78	M2	\$2,900,000.00	100.00%	\$155,962,000.00
TOTALES					100%	\$155,962,000

Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones novecientos sesenta y dos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$155,962,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

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 media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 382, Fecha escritura: 23/02/2015, Notaría escritura: 3ª, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 144000, Total unidades: UN 4 / PH 120, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mirador del Quindío	9	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	0	\$0	0	\$0	\$2,795,648.94	3209929718
2	Mirador del Quindío	8	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0	1	\$10,000,000	\$3,060,617.33	3136102475
3	Mirador del Quindío	11	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	1	\$25,000,000	1	\$10,000,000	\$2,979,166.67	3232540108
Del inmueble		6		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1-8	58.94	53.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,795,648.94
2	1-8	58.94	53.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,060,617.33
3	1-8	65	60	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$2,979,166.67
9 años										
									PROMEDIO	\$2,945,144.31
									DESV. STANDAR	\$135,721.05
									COEF. VARIACION	4.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,080,865.36	TOTAL	\$165,688,939.06
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,809,423.27	TOTAL	\$151,090,783.29
VALOR TOTAL	\$155,962,000.00			

Observaciones:

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

Enlaces:

1.-<https://www.lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quintas-de-los-andes/armeria/10519982>

2.-<https://arriendosequedeleje.com/apartamento-venta-la-pavona-armeria/3813138>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-armeria-la-pavona-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC4709622>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

SC LA PAVONA CO MIRADOR DEL QUINDIO PROPIEDAD
HORIZONTAL APTO 603 TORRE 1 ETAPA I | La Pavona |
Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.539401619276345

Longitud: -75.69732431530953

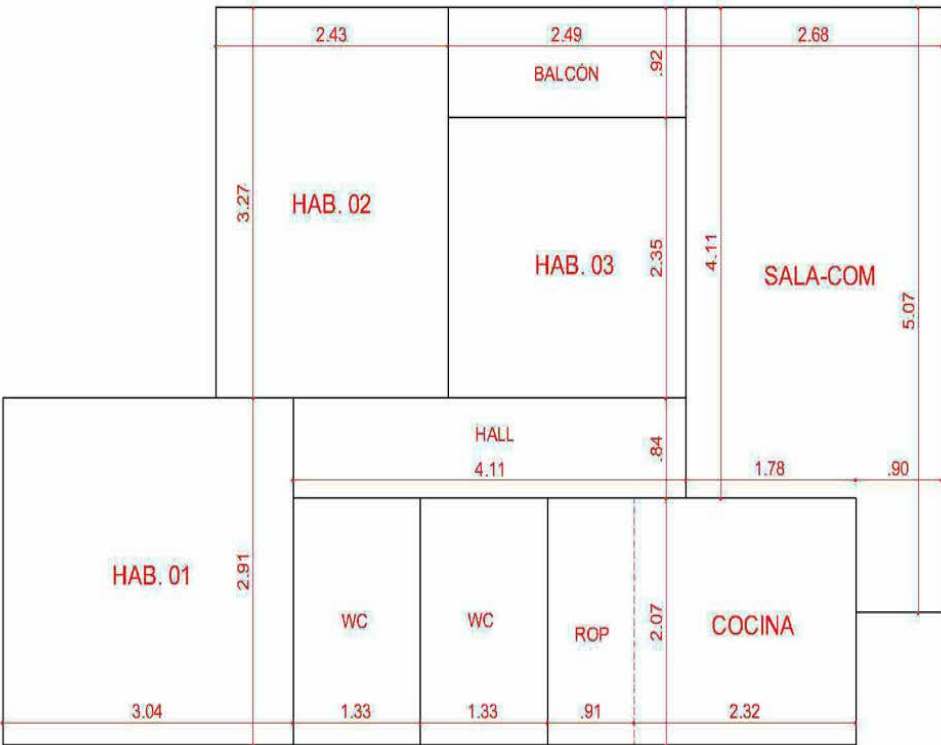
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 32´ 21.8466´´

Longitud: 75° 41´ 50.3658´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Mirador del Quindío
BQ 1 APTO 603
ÁREA
52.45 m²

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina

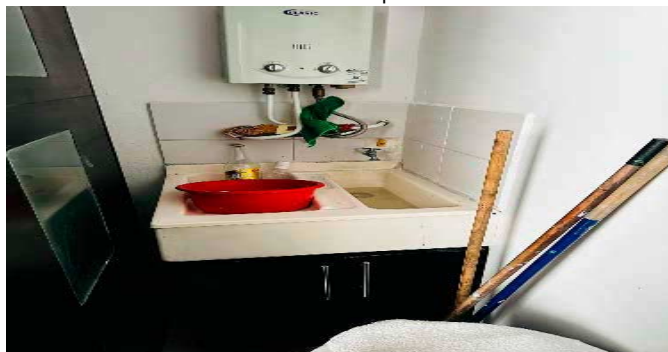


FOTOS General

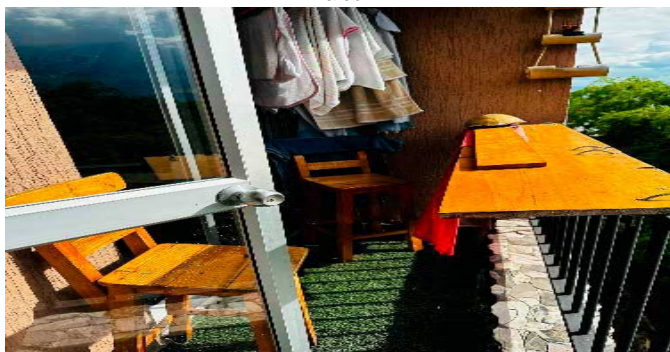
Zona de Ropas



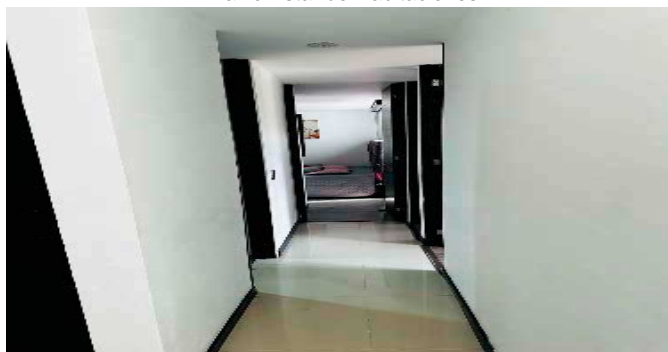
Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



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



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



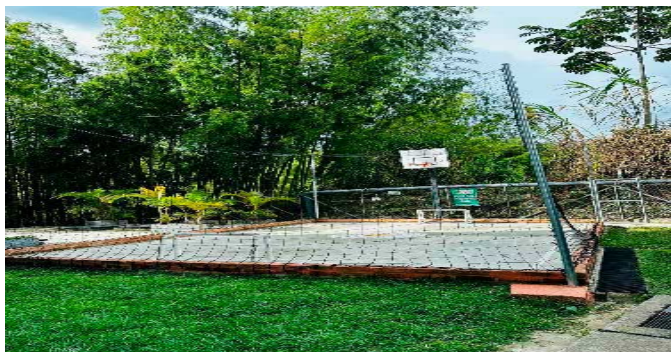
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

CONDICIONES

CLASIFICACION

USO COMPLEMENTARIO

DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	<p>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 y 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.</p>	
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			
I3	Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación		<p>E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios</p>
I4	Taller de trabajo liviano	En primer piso		

EDIFICABILIDAD

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 y 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.

Indices Norma

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
VU	Vivienda Unifamiliar		
VB	Vivienda Bifamiliar		
VM	Vivienda Multifamiliar		
USO COMPLEMENTARIO			
C2	Hipermercados	En manzanas aisladas,	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal
C3	Centros comerciales		
C6	Superficies comerciales		
C7	Supermercados	Sobre vía Vehicular	
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria	
C9	Pasaje comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	
S4	Oficina		
S5	Local	En primer piso	
S6	Taller	En primer Piso	

EDIFICABILIDAD

INDICE DE OCUPACION:

De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable

ALTURA MAXIMA:

De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos

AISLAMIENTO FRONTAL:

Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empuje con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes

AISLAMIENTO LATERAL:

No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.

POSTERIOR O PATIO:

Para VLS es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros

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

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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y 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-1094900525



PIN de Validación: bc920b12



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc920b12



<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: bc920b12



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: bc920b12



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



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes 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: bc920b12



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



PIN DE VALIDACIÓN

bc920b12

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1094900525 M.I.: 280-200682



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

Certificado generado con el Pin No: 240415543892743004

Nro Matrícula: 280-200682

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-34771

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:54:06 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: 10-04-2015 RADICACIÓN: 2015-280-6-4742 CON: ESCRITURA DE: 23-02-2015

CODIGO CATASTRAL: 630010103000006740007901060001 COD CATASTRAL ANT: 0103000006740007901060001

NUPRE: BSK0013HXKC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO #603 TORRE 1 ETAPA I con area de 53.78 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 58.94 M2. coeficiente de propiedad 0.559% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 382, 2015/02/23, NOTARIA TERCERA 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:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL QUINDIO NIT 8300538122, ADQUIRIO EL INMUEBLE CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: INICIALEMNTE FUE MATERIA DE DIVISION POR -ESCRITURA 382 DEL 23/2/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24/3/2015, Y POR ESTA MISMA ESCRITURA SE REALIZO ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL QUINDIO NIT 8300538122 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- . -ESCRITURA 1459 DEL 10/6/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 17/7/2014 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: ANDALI INVERSIONES S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- . -ESCRITURA 1452 DEL 10/6/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 4/7/2014 POR HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE: ANDALI INVERSIONES S.A.S. , A: BANCO DAVIVIENDA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- . -ESCRITURA 4126 DEL 29/11/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/12/2013 POR COMPRAVENTA DE: OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO , A: ANDALI INVERSIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- . -ESCRITURA 4126 DEL 29/11/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/12/2013 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: PROMOCIONES GENESIS S.A.S. , A: OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- . -ESCRITURA 4126 DEL 29/11/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/12/2013 POR LOTEO A: OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO , A: PROMOCIONES GENESIS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .--

I.-) OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO Y PROMOCIONES GENESIS S.A.S., ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE LOTE, ASI: OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO ADQUIRIO 25%, EN COMUN Y PROINDIVISO CON PAULO CESAR BARRIOS JIMENEZ ADQUIRIO 25% Y CON JORGE ENRIQUE MENDOZA GIRALDO ADQUIRIO 50%, POR COMPRA QUE LE HICIERON A RADIO CADENA NACIONAL S.A., EN \$200.000.000, POR ESCRITURA NRO. 6208 DEL 29 DE MAYO DEL 2009 DE LA NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 16 DE JULIO DEL 2009.-- LUEGO, POR ESCRITURA NRO. 1872 DEL 24 DE AGOSTO DEL 2011 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 26 DE AGOSTO DEL 2011, GERMAN GOMEZ ESCOBAR ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA EL 25% DEL INMUEBLE POR COMPRA A PAULO CESAR BARRIOS JIMENEZ EN \$50.000.000.-- POSTERIORMENTE, GERMAN GOMEZ ESCOBAR LE VENDIO A OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO EL DERECHO DE CUOTA DEL 25% EN \$50.000.000, POR ESCRITURA NRO. 4133 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL 2011 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DEL 2011, PARA QUEDAR DUEÑO DEL 50%.-- Y POR ESTA MISMA ESCRITURA, ADQUIRIO PROMOCIONES GENESIS S.A.S., DERECHOS DE CUOTA DEL OTRO 50%, POR COMPRA A JORGE ENRIQUE MENDOZA GIRALDO EN \$100.000.000.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #4126 DEL 29 DE NOVIEMBRE DEL 2013 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 03 DE DICIEMBRE DEL 2013, OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO Y PROMOCIONES GENESIS S.A.S., HICIERON CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ART. 49 DEL DCTO. 2148 DE 1983), SEGUN CERTIFICADO NRO. 00260384 DEL 01-10-2013 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DIRECTOR TERRITORIAL DEL QUINDIO; Y POR ESTA MISMA ESCRITURA HICIERON ACTUALIZACION DE LINDEROS.-- II.-) RADIO CADENA NACIONAL S.A., ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A SERVICIO RADIAL DE LA MONTAÑA S.A., EN \$250.000, POR ESCRITURA NRO. 2600 DEL 30 DE JUNIO DE 1975 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 27 DE AGOSTO DE 1975.-



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

Certificado generado con el Pin No: 240415543892743004

Nro Matrícula: 280-200682

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-34771

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:54:06 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SC LA PAVONA CO MIRADOR DEL QUINDIO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 603 TORRE 1 ETAPA I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 200627

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-07-2014 Radicación: 2014-280-6-11066

Doc: ESCRITURA 1452 DEL 10-06-2014 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ANDALI INVERSIONES S.A.S.

NIT# 9003664901 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-03-2015 Radicación: 2015-280-6-4742

Doc: ESCRITURA 382 DEL 23-02-2015 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL QUINDIO NIT

8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-10-2015 Radicación: 2015-280-6-18880

Doc: ESCRITURA 2711 DEL 16-10-2015 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA; RESPECTO DE ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ANDALI INVERSIONES S.A.S.

NIT# 9003664901

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-10-2015 Radicación: 2015-280-6-18880

Doc: ESCRITURA 2711 DEL 16-10-2015 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$77,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL QUINDIO NIT 8300538122



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

Certificado generado con el Pin No: 240415543892743004

Nro Matrícula: 280-200682

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-34771

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:54:06 PM

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

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

A: REYES GARCIA ANA MARIA

CC# 52620768 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-10-2015 Radicación: 2015-280-6-18880

Doc: ESCRITURA 2711 DEL 16-10-2015 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: REYES GARCIA ANA MARIA

CC# 52620768 X

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-07-2016 Radicación: 2016-280-6-12907

Doc: ESCRITURA 2843 DEL 15-07-2016 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 382 DE 23-02-2015 NOTARIA 3 DE ARMENIA, DE INCORPORAR LA II ETAPA DESARROLLADA EN LA MATRICULA 280-210809 Y MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN FORMA PROVISIONAL QUEDANDO ESTA UNIDAD CON EL 0.335%

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL QUINDIO NIT 8300538122

A: CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL QUINDIO -PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 9008616371

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-08-2017 Radicación: 2017-280-6-14017

Doc: ESCRITURA 2592 DEL 09-08-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y REFORMA CONTENIDO EN LA ESCRITURA 382 DE 23-02-2015 NOTARIA 3 DE ARMENIA, EN EL SENTIDO DE INCORPORAR LA TORRE 2 DE LA I ETAPA DESARROLLADA EN LA MATRICULA 280-200627, SUPRIMIR 18 LOCALES PARA CREAR 27 NUEVOS EN LA ETAPA III Y MODIFICAR LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN FORMA DEFINITIVA QUEDANDO ESTA UNIDAD CON EL 0.2236%

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL QUINDIO NIT 8300538122

A: CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DEL QUINDIO -PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 9008616371

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-03-2022 Radicación: 2022-280-6-4470

Doc: ESCRITURA 176 DEL 27-01-2022 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN ESCRITURA 2711 DEL 16/10/2015 DE LA NOTARIA TERCERA DE ARMENIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240415543892743004

Nro Matrícula: 280-200682

Pagina 4 TURNO: 2024-280-1-34771

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:54:06 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)

A: REYES GARCIA ANA MARIA

CC# 52620768 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-03-2022 Radicación: 2022-280-6-4470

Doc: ESCRITURA 176 DEL 27-01-2022 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$80,000,000

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

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

DE: REYES GARCIA ANA MARIA

CC# 52620768

A: GALLEGO MUÑOZ NILSA YORLENI

CC# 1094937567 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 07-07-2022

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280-1-34771

FECHA: 15-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

REGISTRADORA PRINCIPAL