



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-4372134-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CESAR AUGUSTO BEDOYA BERNAL	FECHA VISITA	29/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	4372134	FECHA INFORME	30/01/2025
DIRECCIÓN	CALLE 45 # 61-20 URBANIZACION LA FACHADA PARQUE RESIDENCIAL AIRES DEL BOSQUE PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 401 TORRE 7 ETAPA 4	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Sector La Fachada	REMODELADO	
CIUDAD	Armenia	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Quindío	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ		
IDENTIFICACIÓN	18468387		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CESAR AUGUSTO BEDOYA BERNAL			
NUM. ESCRITURA	2476 Escritura De #NOTARIA	5 ^a Armenia	FECHA	08/11/2019
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	63001010100004840028907040001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PARQUE RESIDENCIAL AIRES DEL BOSQUE PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	120000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.261%		2846.98	

M. INMOB.	N°
280-215786	APARTAMENTO 401 TORRE 7 ETAPA 4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el bloque 7 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, independientes y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	Si	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 120,212,432

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,212,432

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 13,14, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



IVAN D. GARCIA O.
Perito Actuante
C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-30 13:10:00



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	11
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal POT 019 del 2009 ARMENIA QUINDIO

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46.40	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	42.15	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	52260000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	43.44	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	42.15

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 45 # 61-20 URBANIZACION LA FACHADA PARQUE RESIDENCIAL AIRES DEL BOSQUE PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO 401 TORRE 7 ETAPA 4 | Sector La Fachada | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1556, fecha: 06/07/2015, Notaría: 5^a Armenia y ciudad: Armenia.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	5
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	90
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	42.15	M2	\$2,852,015.00	100.00%	\$120,212,432.25
TOTALES					100%	\$120,212,432
Valor en letras				Ciento veinte millones doscientos doce mil cuatrocientos treinta y dos Pesos Colombianos		
TOTAL COMERCIAL						\$120,212,432

OFERTA Y DEMANDA**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

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 13,14, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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^a Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 120000, 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, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos generales en porcelanato; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baño enchapado en cerámica con división en vidrio templado; Cocina sencilla con mesón en acero inoxidable y gabinetes.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	Aires del Bosque	9	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$0	0	\$0	\$3,022,727.27	3122482327
2	Aires del Bosque	5	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$0	0	\$0	\$2,586,666.67	3112077451
3	Aires del Bosque	4	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,817,319.10	3232540108
Del inmueble		4		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1-8	62.00	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,022,727.27
2	1-8	50.00	45	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,716,000.00
3	1-8	46.00	42.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,817,319.10
	10 años									
								PROMEDIO	\$2,852,015.46	
								DESV. STANDAR	\$156,279.50	
								COEF. VARIACION	5.48%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,008,294.96	TOTAL	\$126,799,632.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,695,735.96	TOTAL	\$113,625,270.53
VALOR TOTAL	\$120,212,432.25			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/10799219>2.-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta/7893231>3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-armenia-cr-aires-del-bosque-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/18548-M5498508>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 45 # 61-20 URBANIZACION LA FACHADA PARQUE
 RESIDENCIAL AIRES DEL BOSQUE PROPIEDAD HORIZONTAL
 APARTAMENTO 401 TORRE 7 ETAPA 4 | Sector La Fachada |
 Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

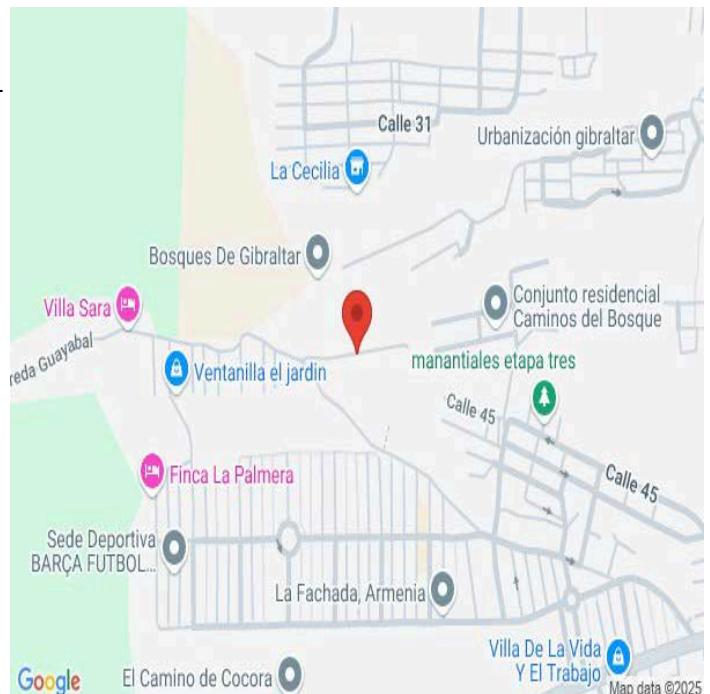
Latitud: 4.5227778

Longitud: -75.71527777777779

COORDENADAS (DMS)

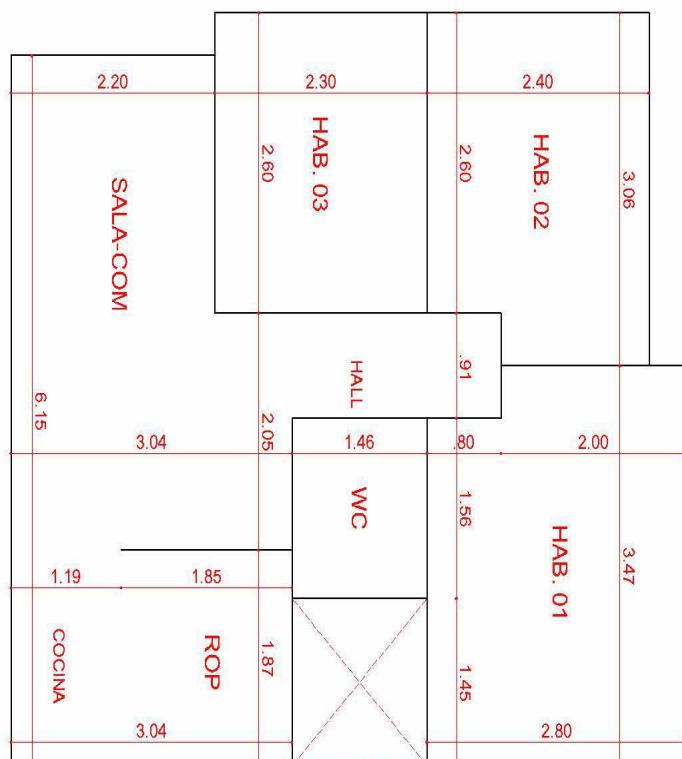
Latitud: 4° 31' 22.0002''

Longitud: 75° 42' 55.0002''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**APTO 401 TR 7
 AIRES DEL BOSQUE**
**ÁREA MEDIDA
 43.44 m²**



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General



FOTOS General

Closet 1



Habitación 3



Closet 2



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



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



FOTOS General

Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
I3 Local industrial o de almacenamiento	Con plan de implantación o regularización aprobado por Planación	B. Construcción D. Alimentos y bebidas E. Imprentas y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales e manufacturados	ESPACIOS COMUNALES Para Viviendas agrupada con más de 5 und.: 9% de área neta de vivienda si es VIS o VIP, y 10% los demás tipos de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) con un área mayor a 1000m ² que comparten áreas comunes: 7% de área neta del uso.
I4 Taller de trabajo Liviano	En primer piso de edificaciones		El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40% mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto, 20% mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser estacionamientos comunes, zonas verdes, o parte de las anteriores.

Indices Norma

6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
VU Vivienda Unifamiliar			
VB Vivienda Bifamiliar			
VM Vivienda Multifamiliar			
USO COMPLEMENTARIO			
C2 Hipermercados			
C3 Centros comerciales	Únicamente sobre vía arteria principal o secundaria.	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confecciones y accesorios I. Artículos de uso personal	
C6 Superficies comerciales			
C7 Supermercados	Sobre vía arteria principal o secundaria		
C8 Local especializado			
C9 Pasaje comercial	En primer piso de edificaciones		
C10 Tienda	En primer piso de edificaciones		
S4 Oficina		B. Salud (consultorios) C. Servicios profesionales (oficinas)	
S5 Local		D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales H. Turismo K. Entretenimiento de bajo impacto	
S6 Taller	En primer piso de edificaciones		
INDICE DE OCUPACION:			
Máximo 80% para predios sin antejardín y 85% para predios con antejardín			
ALTURA MAXIMA:			
Para Viviendas Unifamiliares mínimo 1 piso, para vivienda Bifamiliares Mínimo 2 Pisos, Para Viviendas Multifamiliares Mínimo 5 Pisos, para Agrupación o Conjuntos Cerrados Mínimo 2 Pisos, en cualquiera de los casos la altura máxima no podrá sobrepasar los 5 pisos			
AIISLAMIENTO FRONTAL:			
De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes			
AIISLAMIENTO LATERAL:			
No se Exige			
POSTERIOR O PATIO:			
Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificaciones menores a 5 pisos, ningún lado podrá ser inferior a 3m			
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 150m ² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). • 1 por cada 200m ² 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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y 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 valuador 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-4372134-2



PIN de Validación: b63d0aa2



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 Activoy se inscribe 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	Regímen 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	Regímen 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	Regímen Régimen Académico



PIN de Validación: b63d0aa2

<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 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

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



PIN de Validación: b63d0aa2



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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b63d0aa2



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
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.

RAA-AVALUO: LRCAJA-4372134-2 M.I.: 280-215786
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 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: b63d0aa2



PIN DE VALIDACIÓN

b63d0aa2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Alexandra Suarez
Firma: _____
RAA AVALUO: LRCAJA-4372134-2 M.I.: 280-215786
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412263291106042693

Nro Matrícula: 280-215786

Página 1 TURNO: 2024-280-1-116144

Impreso el 26 de Diciembre de 2024 a las 12:02:26 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: 63001010100004840028907040001 COD CATASTRAL ANT: 010100004840028907040001

NUPRE: BSK0013NWBE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 401 TORRE 7 ETAPA 4 con area de 42.15M2 Y AREA TOTAL CONSTRUIDA 46.40M2 coeficiente de propiedad 0.261% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 251, 2017/02/09, NOTARIA QUINTA ARMENIA. Articulo 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: 2412263291106042693

Nro Matrícula: 280-215786

Página 2 TURNO: 2024-280-1-116144

Impreso el 26 de Diciembre de 2024 a las 12:02:26 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: 2412263291106042693

Nro Matrícula: 280-215786

Página 3 TURNO: 2024-280-1-116144

Impreso el 26 de Diciembre de 2024 a las 12:02:26 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 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.----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.-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412263291106042693

Nro Matrícula: 280-215786

Página 5 TURNO: 2024-280-1-116144

Impreso el 26 de Diciembre de 2024 a las 12:02:26 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: 21-11-2018 Radicación: 2018-280-6-21099

Doc: ESCRITURA 2676 DEL 25-09-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL DE 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. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE

FIDUBOGOTA NIT 8300558977

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-11-2018 Radicación: 2018-280-6-21099

Doc: ESCRITURA 2676 DEL 25-09-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$51,640,190

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIS

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: SILVA ESCOBAR HOLMAN

CC# 7697563 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-11-2018 Radicación: 2018-280-6-21099

Doc: ESCRITURA 2676 DEL 25-09-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412263291106042693

Nro Matrícula: 280-215786

Página 6 TURNO: 2024-280-1-116144

Impreso el 26 de Diciembre de 2024 a las 12:02:26 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: SILVA ESCOBAR HOLMAN

CC# 7697563 X

A: FAVOR DE SI MISMO, DE LOS HIJOS MENORES QUE TENGA O DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-11-2018 Radicación: 2018-280-6-21099

Doc: ESCRITURA 2676 DEL 25-09-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 546/1999

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

DE: SILVA ESCOBAR HOLMAN

CC# 7697563 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT 8600030201

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 12-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9443

Doc: ESCRITURA 1280 DEL 10-06-2019 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA -

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

A: SILVA ESCOBAR HOLMAN

CC# 7697563 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-280-6-19470

Doc: ESCRITURA 2734 DEL 07-11-2019 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA -

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT 8600030201

A: SILVA ESCOBAR HOLMAN

CC# 7697563 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-280-6-19472

Doc: ESCRITURA 2746 DEL 08-11-2019 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$59,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA -

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

DE: SILVA ESCOBAR HOLMAN

CC# 7697563

A: BEDOYA BERNAL CESAR AUGUSTO

CC# 4372134 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-280-6-19472

Doc: ESCRITURA 2746 DEL 08-11-2019 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0384 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TERMINO DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2412263291106042693

Nro Matrícula: 280-215786

Pagina 7 TURNO: 2024-280-1-116144

Impreso el 26 de Diciembre de 2024 a las 12:02:26 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

DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, ASI MISMO, NO PODRA RESOLVERSE EL CONTRATO SIN PERMISO DE LA ENTIDAD -

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: BEDOYA BERNAL CESAR AUGUSTO

CC# 4372134 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-280-6-19472

Doc: ESCRITURA 2746 DEL 08-11-2019 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BEDOYA BERNAL CESAR AUGUSTO

CC# 4372134 X

A: VARGAS SUAREZ LUCIA GISELA

CC# 42143462

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 07-07-2022

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 07-07-2022

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412263291106042693

Nro Matrícula: 280-215786

Página 8 TURNO: 2024-280-1-116144

Impreso el 26 de Diciembre de 2024 a las 12:02:26 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: 2024-280-1-116144

FECHA: 26-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



Luz Janeth Quintero Rojas
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

9 90 230901 EMVCO



ENE 27 2025 12:13:05 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

BARRIO NUEVO 3 BELLO
CRA 58 D D 25 A 11

C. UNICO: 3007028841 TER: BLOJZ974

RECIBO: 013043 RRN: 020014

APRO: 690786

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000000004372134

VALOR

\$ 315.600

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniques al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.



ARCHIVO: LRCAJA-4372134-2
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-4372134-2
	Hash documento:	4fecda60e2
	Fecha creación:	2025-01-30 11:58:42

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ Documento: 18468387 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 155209	 IVAN D. GARCIA O.
Puntos de autenticación: Correo electrónico: arquivangarcia@gmail.com Celular: 3113323523 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 201.185.231.13 2025-01-30 13:10:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

