QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		**Fecha de visita**	19/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 45 NORTE # 13 - 90 PRQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 903 BIS TORRE C DE APTO | GARAJE 166		
Barrio	Sector Regivit		
Ciudad	Armenia		
Departamento	Quindío		
Propietario	MONTOYA UPEGUI RENSO ALBERTO		

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

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Avalúo solicitado por: JOAN MANUEL VÁSQUEZ ECHEVERRY
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MONTOYA UPEGUI RENSO ALBERTO** ubicado en la CL 45 NORTE # 13 - 90 PRQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 903 BIS TORRE C DE APTO | GARAJE 166 Sector Regivit, de la ciudad de Armenia .

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de $147,432,693 pesos m/cte (Ciento cuarenta y siete millones cuatrocientos treinta y dos mil seiscientos noventa y tres).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO # 903 VIS TORRE C	40.37	M2	$3,652,036.00	100.00%	$147,432,693.32
TOTALES					**100%**	**$147,432,693**

Valor en letras
Ciento cuarenta y siete millones cuatrocientos treinta y dos mil seiscientos noventa y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

IVAN D. GARCIA O.

IVAN DARIO GARCIA ORDOí'EZ
RAANro: AVAL-18468387 C.C: 18468387
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-21 11:57:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

	Terreno	Construcción
Integral	0	3,652,036
Proporcional	0	147,432,693
% valor proporcional	0	100

INFORMACIÓN UVR

Valor UVR	1
Valor del avalúo en UVR	147,432,693.32
Valor asegurable	147,432,693
Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía	**No Favorable**
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. No aportaron certificado de tradición del garaje, en visita muestran el garaje 165, pero en escritura registra el 166. Aportar el certificado de tradición del garaje 165 que mostraron en visita, si este es el del negocio. Si adicional es el 166, se debe realizar segunda visita, la cual tiene cobro de 100 mil pesos.
Observación	**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 cuenta con el parqueadero privado # 166. No cuenta con depósito. En visita muestran el garaje 165, no el 166. **Entorno:** El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía arteria principal desde la que se tiene accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegios, hospital, CAI de policía y otros de uso recreativo. **Propiedad horizontal:** Escritura: 4287, Fecha escritura: 31/10/2016, Notaría escritura: 4ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 200000, Total unidades: 3, 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, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 **Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno **Acabados:** Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Puertas de baños en madera; Baños enchapados en cerámica; 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.

Código	LRLEAS-1000213052	**Propósito**	Leasing	**Tipo avalúo**	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	**Documento**	NIT 860021967-7	**Email**	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOAN MANUEL VÁSQUEZ ECHEVERRY				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	1000213052	**Teléfono**	3113578517
Email	joan.vasqueze@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MONTOYA UPEGUI RENSO ALBERTO				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	98524704	**Ocupante**	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 45 NORTE # 13 - 90 PRQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 903 BIS TORRE C DE APTO | GARAJE 166				
Conjunto	PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER				
Ciudad	Armenia	**Departamento**	Quindío	**Estrato**	4
Sector	Urbano	**Barrio**	Sector Regivit	**Ubicación**	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	**Tipo subsidio**	VIS vivienda de interes Social	**Sometido a PH**	Si
Observación	**Inmueble ubicado en**: Se encuentra ubicado en la Torre C del Parque Residencial Oro Negro Atardecer en Armenia Quindío. **Al inmueble se llega así**: Desde vía principal que conecta a vía de acceso al conjunto. **El inmueble consta de:** Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropas; Baño social con ducha; Dos (2) Alcobas; Baño privado y Dos (2) balcones. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				

Uso actual	Vivienda	**Piso inmueble**	9		
Clase inmueble	Multifamiliar	**Otro**		**Método evaluación**	MERCADO
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **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.				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.03
AREA PRIVADA	M2	40.37

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	97438000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	36.69

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.37

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	En el sector se observa el desarrollo de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.
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.
Reglamentación urbanística:	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 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 5.

Indices Norma

5 FICHA REDESARROLLO/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.	
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	E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios
I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso	

EDIFICABILIDAD

ESPACIOS COMUNALES

Vivienda agrupada con más de5 unidades, 10% del área neta de vivienda
Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a1000m²: 7% de área neta del uso.
El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto. 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal.
Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

Indices Norma

5 FICHA REDESARROLLO/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		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		A. Bancarios y Financieros C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entretenimiento de bajo impacto
S5	Local	En primer piso de edificaciones	
S6	Taller		

EDIFICABILIDAD

INDICE DE OCUPACION:

Máximo 80% del área neta urbanizable.

ALTURA MAXIMA:

Máximo 15 Pisos

AISLAMIENTO FRONTAL:

De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes

AISLAMIENTO LATERAL:

No se exige en VIS ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a3,5 m

POSTERIOR O PATIO:

Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos3 metros, y para5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura

PARQUEADEROS:

- Residentes1 por vivienda ; y para visitantes1 por cada4 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 exigirá1 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

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4905	EscrituraDePropiedad	30/12/2021	4ª Armenia	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
280-213231	11/02/2025	0.2790	6300101070000017 00905903090003	APARTAMENTO # 903 VIS TORRE C

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
166	Privado	280-213458	9.90	Mt2	Sencillo	Paralelo	No	No aplica	1

Observación	El inmueble cuenta con el parqueadero privado # 166. No cuenta con depósito. En visita muestran el garaje 165, no el 166.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	**Área de actividad**	Residencial.	**Demanda / Interés**	Media
Estrato	4	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Inclinada
Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	**Nivel Distancia**		**Sector**	**Conservación**
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Arteria principal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	**Basura**	NO	**Inseguridad**	NO
Ruido	NO	**Aguas**	NO	**Otro**	NO
Observación:	El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía arteria principal desde la que se tiene accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegios, hospital, CAI de policía y otros de uso recreativo.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4287		**Fecha escritura**	31/10/2016	
Notaria escritura	4ª Armenia		**Ciudad escritura**	Armenia	
Valor administración	150000	**Total unidades**	3	**Terraza comunal**	Si

Ubicación	Apartamento Exterior	**# Pisos edificio**	15	**Porteria**	Si
Horario vigilancia	24 horas	**Tanque**	Si	**Cancha**	Si
Zonas verdes	Si	**Shut**	Si	**Citófono**	Si
Aire acondicionado	No	**Teatrino**	No	**Sauna**	No
Club	No	**Bomba eyectora**	Si	**Gimnasio**	No
Bicicletero	No	**Garaje visitante**	No	**Golfito**	No
Calefacción	No	**Planta eléctrica**	Si	**Jardín infantil**	No
Piscinas	Si	**Ascensores**	Si	**#Ascensores**	1
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4287, Fecha escritura: 31/10/2016, Notaría escritura: 4ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 200000, Total unidades: 3, 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, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Industrializado	**Estructura reforzada**	SI
Material construcción	concreto reforzado	**Tipo estructura**	reticular celulado		
Daños por Sismos	NO	**Ajustes sismos resistentes**	NO	**Cubierta**	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	**Ancho fachada**	Mayor 9 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura	No	**Tipologia vivienda**	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	**Otro tipologia vivienda**	
Año construcción	2016	**Edad Inmueble**	9 aÃ±os	**Vida útil**	100 aÃ±os
Estado construcción	Usada	**%Avance**	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, 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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	**Comedor**	1	**Cocina**	Sencilla
Baños Sociales	1	**Patio interior**	0	**Habitaciones**	2
Closet	0	**Baños privados**	1	**Estar**	0
Bodega	0	**Estudio**	0	**Cuarto servicio**	0

Baños servicio	0	**Zona ropas**	1	**Local**	0
Balcón	2	**Jardin**	No	**Zona verde**	No
Oficina	0	**Ventilación**	Bueno	**Iluminación**	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Puertas de baños en madera; Baños enchapados en cerámica; Cocina sencilla con mesón en acero inoxidable y gabinetes.

Dirección: CL 45 NORTE # 13 - 90 PRQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 903 BIS TORRE C DE APTO | GARAJE 166 | Sector Regivit | Armenia | Quindío

LATITUD
MAGNA SIRGAS: 4.5744444
GEOGRAFICAS : 4° 34´ 27.9978´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -75.64444444444445
GEOGRAFICAS : 75° 38´ 39.9978´´

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Oro Negro Atardecer	15	$240,000,000	0.97	$232,800,000	1	$25,000,000		$	$3,582,758.62	3188218255
2	Oro Negro Amanecer	5	$209,000,000	0.97	$202,730,000	1	$25,000,000		$	$3,781,489.36	313 6102475
3	Oro Negro Atardecer	15	$185,000,000	0.97	$179,450,000	1	$25,000,000		$	$3,591,860.47	322 8473738
Del inmueble		**9**		.	.	**1**		**0**			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	58.00	58.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,582,758.62
2	9	55	47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,781,489.36
3	9	45	43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	$3,591,860.47
	9 aÃ±os									
									PROMEDIO	$3,652,036.15
									DESV. STANDAR	$112,202.10
									COEF. VARIACION	3.07%

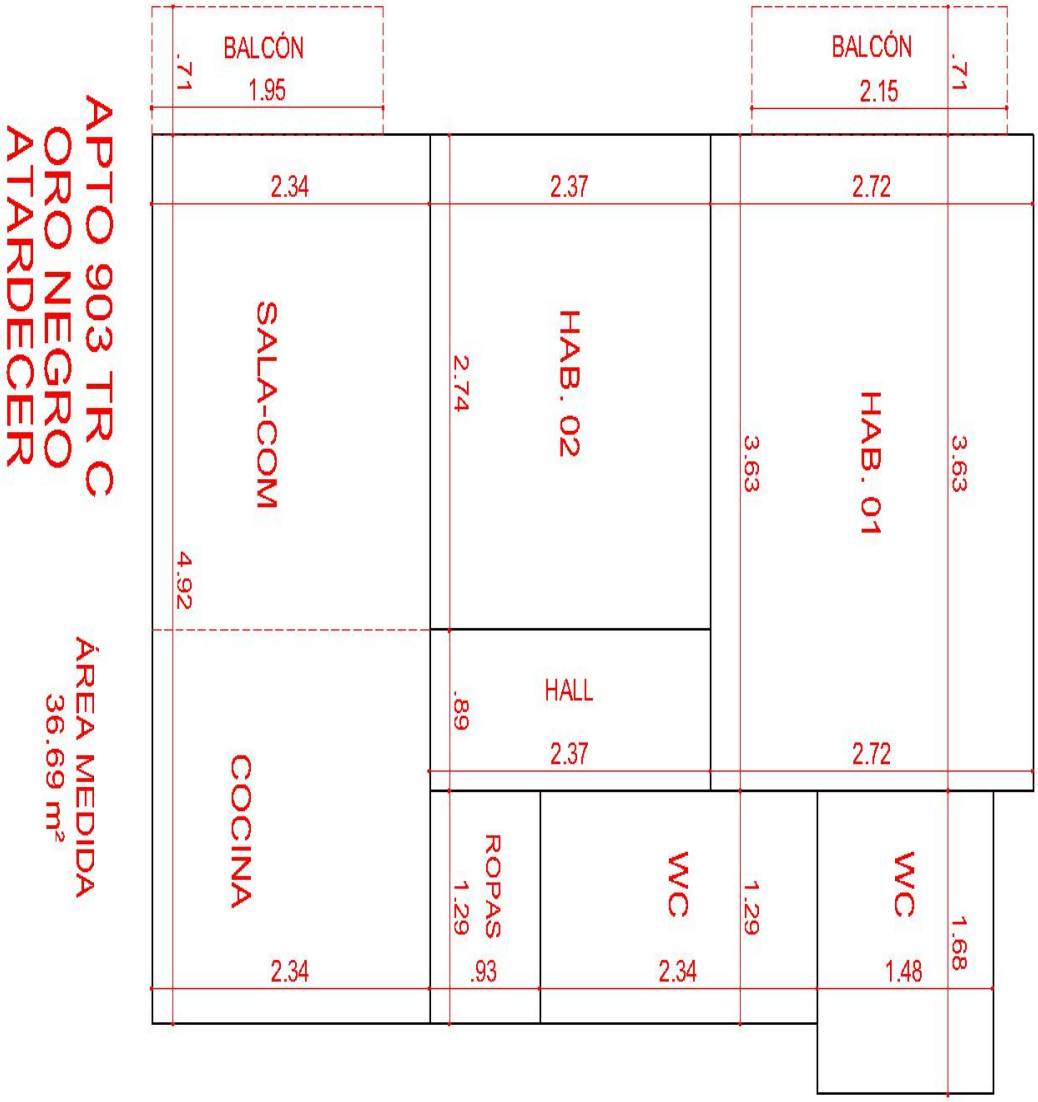
VALOR MÁXIMO	**POR Mt2**	$3,764,238.25	**TOTAL**	$151,962,298.13
VALOR MÍNIMO	**POR Mt2**	$3,539,834.05	**TOTAL**	$142,903,100.62
VALOR TOTAL	$147,432,693.32			

Observaciones:

Enlaces:

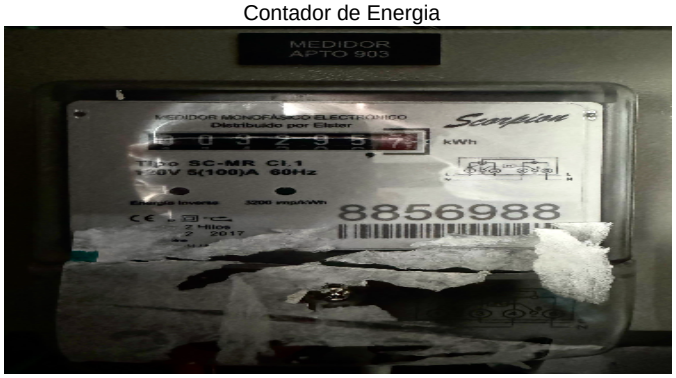
1.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191961371 2.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-cr-oro-negro-amanecer-armenia-2103385 3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191791615

Plano


BALCÓN
1.95
.71
BALCÓN
2.15
.71
2.34
2.37
2.72
SALA-COM
HAB. 02
HAB. 01
2.74
3.63
3.63
4.92
HALL
.89
2.37
2.72
COCINA
ROPAS
1.29
WC
1.29
WC
1.68
2.34
.93
2.34
1.48
APTO 903 TR C
ORO NEGRO
ATARDECER
ÁREA MEDIDA
36.69 m²

Vía frente al inmueble

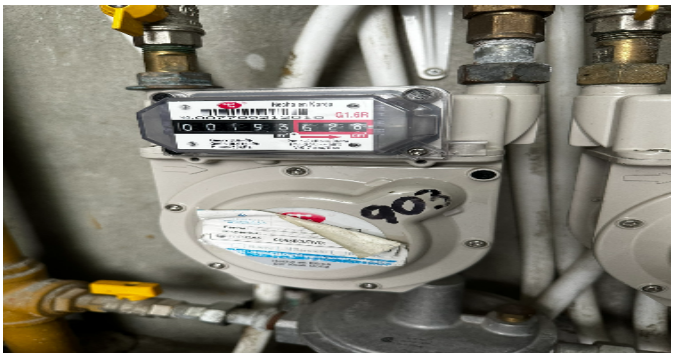
Contador de Energia



Contador de Energia

Contador de Agua

Contador de Gas



Fachada del Inmueble

Fachada del Inmueble

Nomenclatura

Nomenclatura

Fachada del Conjunto

Fachada del Conjunto

Fachada del Conjunto

Nomenclatura del Conjunto

Puerta de entrada

Sala Comedor

Sala Comedor

Cocina

Zona de Ropas

Balcón

Balcón

Hall o Estar de Habitaciones

Habitación 1

Baño Privado Hab 1

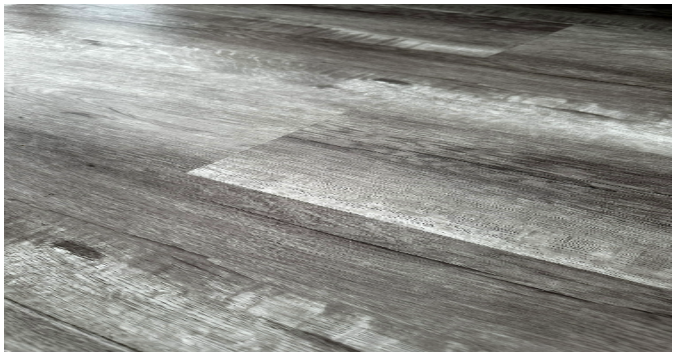
Baño Privado Hab 1

Habitación 2

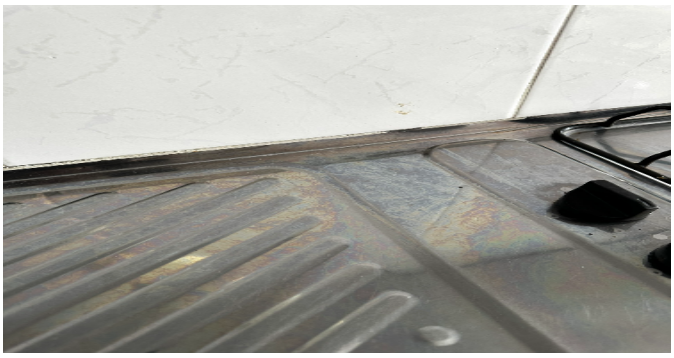
Baño Social 1

Baño Social 1

Detalle de acabados

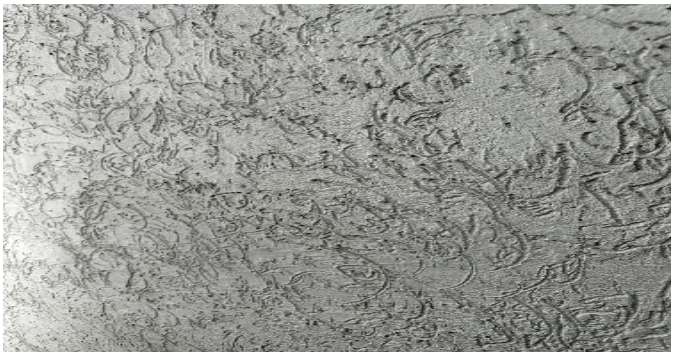


Detalle de acabados

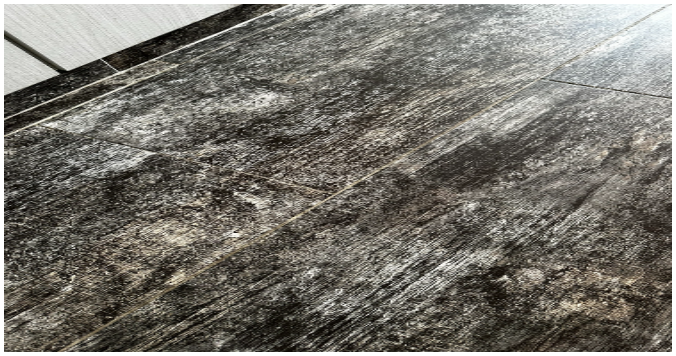


Detalle de acabados

Detalle de acabados



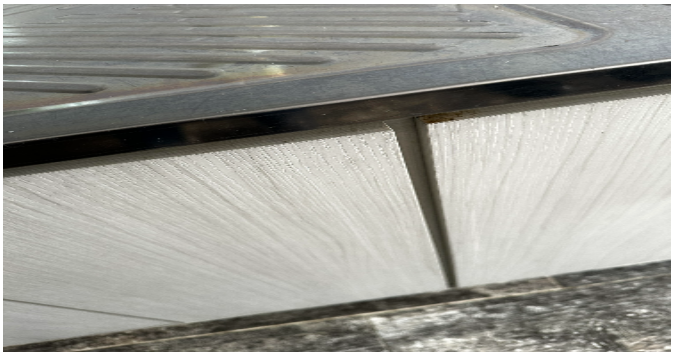
Detalle de acabados



Detalle de acabados

Detalle de acabados

Detalle de acabados



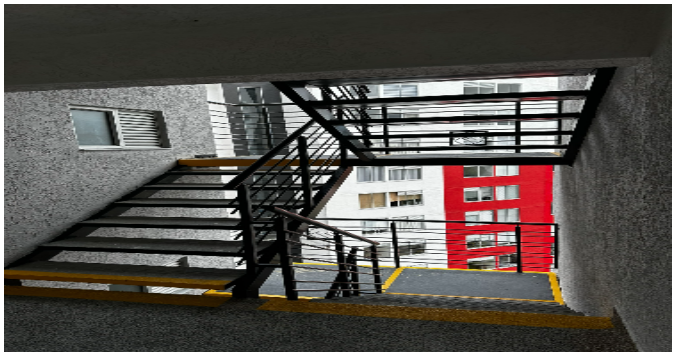
Garaje

Ascensor-CJ

Garajes Comunales-CJ

Garajes Comunales-CJ

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ

Canchas-CJ

Juegos Infantiles-CJ

Piscinas-CJ

Garajes para motos-CJ

Otras Zonas Sociales-CJ

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.

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 avaluador 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.

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 él avaluó, 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 LRLEAS-1000213052

PIN de Validación: b4f70a57

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:

RAA AVALUO: LRLEAS-1000213052 M.I.: 280-213231

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	Regimen
11 Abr 2018	**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	Regimen
07 Sep 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

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	Regimen
07 Sep 2020	**Régimen Académico**

RAA AVALUO: LRLEAS-1000213052 M.I.: 280-213231

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	Regimen
07 Sep 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

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

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

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, mototi[illegible] triciclos, bicicletas y similares.

RAA AVALUO: LRLEAS-1000213052 M.I.: 280-213231

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

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	Regimen
07 Sep 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleonteológico y similares.

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

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

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

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

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	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1000213052 M.I.: 280-213231

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
07 Sep 2020	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	Regimen
07 Sep 2020	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: arqivangarcia@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.

Página 4 de 5

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

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 distribuido 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.

RAA AVALUO: LRLEAS-1000213052 M.I.: 280-213231

PIN DE VALIDACIÓN

b4f70a57

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Página 5 de 5

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 250211621108335616 **Nro Matrícula: 280-213231**

Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:05:58 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: 03-11-2016 RADICACIÓN: 2016-280-6-20789 CON: ESCRITURA DE: 31-10-2016
CODIGO CATASTRAL: **630010107000001700905903090003**COD CATASTRAL ANT: 010700000170090590309 0003
NUPRE: BSK0015ACUD
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 903 VIS TORRE C DE APARTAMENTOS con area de 40.37 M2 Y AREA CONSTRUIDA DE 42.03 M2. coeficiente de propiedad 0.2790% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4287, 2016/10/31, NOTARIA CUARTA ARMENIA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S., ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-205716, CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, ASI: POR ESCRITURA 4287 DEL 31/10/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 31/10/2016 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-205716 .-- -ESCRITURA 3715 DEL 9/11/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 12/11/2015 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUINMOBILIARIA TIAGO S.A.S. , A: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-205716 .-- . -ESCRITURA 3715 DEL 9/11/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 12/11/2015 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: CONSTRUINMOBILIARIA TIAGO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-205716 .--
.--CONSTRUINMOBILIARIA TIAGO S.A.S.,ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION ASI:-------ESCRITURA 2740 DEL 25/8/2014 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 1/9/2014 POR COMPRAVENTA DE: SONDRA MACOLLINS GARVIN PINTO , A: CONSTRUINMOBILIARIA TIAGO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-147068 .------ESCRITURA 3929 DEL 28/10/2013 NOTARIA SETENTA Y CUATRO 74 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 7/11/2013 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD INSERBI LTDA , A: SONDRA MACOLLINS GARVIN PINTO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-147068 .---------ESCRITURA 2348 DEL 21/11/2000 NOTARIA 59 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 25/7/2001 POR COMPRAVENTA DE: AGROPECUARIA EL GRAMAL POSADA Y CIA S. EN C. , A: SOCIEDAD INSERBI LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-147068 .------ESCRITURA 2348 DEL 21/11/2000 NOTARIA 59 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA EL 25/7/2001 POR ENGLOBE A: AGROPECUARIA EL GRAMAL POSADA Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-147068 .------)-AGROPECUARIA EL GRAMAL POSADA Y CIA. S EN C. ADQUIRIO EN DOS LOTES POR COMPRA A PEDRO JOSE IRAGORRI POR VALOR DE $5.000.000.00 POR ESCRITURA 4618 DEL 8 DE MAYO DE 1.991 DE LA NOTARIA 10 DE CALI,REGISTRADA EL 16 DE MAYO DE 1.991.---)-PEDRO JOSE IRAGORRI TORRES ADQUIRIO EN DOS LOTES POR COMPRA A CONSTRUCTORA LOPEZ RESTREPO Y ASOCIADOS LTDA. POR VALOR DE $2.700.000.00 POR ESCRITURA 10191 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.988 DE LA NOTARIA 10 DE CALI,REGISTRADA EL 8 DE FEBRERO DE 1.989.-----.)-CONSTRUCTORA LOPEZ RESTREPO Y ASOCIADOS LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A GUILLERMO ALZATE GUTIERREZ POR VALOR DE $1.075.000.00 POR ESCRITURA 901 DEL 7 DE OCTUBRE DE 1.986 DE LA NOTARIA 1 DE CALARCA,REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DE 1.986.-----)-GUILLERMO ALZATE GUTIERREZ ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO POR VALOR DE $800.000.00 POR ESCRITURA 2940 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE DE 1.984.-----.)-ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO VERIFICO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 1698 DEL 30 DE JUNIO DE 1.983 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DE 1.983.-----)-ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROSALIA ARBELAEZ DE ISAZA EN $1.000.000.00 POR ESCRITURA 874 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.975.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502116211108335616 **Nro Matrícula: 280-213231**

Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:05:58 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

Tipo Predio: URBANO

1) CL 45 NORTE # 13 - 90 PRQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 903 BIS TORRE C DE APTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 205716

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-01-2016 Radicación: 2016-280-6-836

Doc: ESCRITURA 4814 DEL 31-12-2015 NOTARIA CUARTA 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: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S. **NIT# 9008170113 X**

A: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-2016 Radicación: 2016-280-6-20789

Doc: ESCRITURA 4287 DEL 31-10-2016 NOTARIA CUARTA 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: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S. **NIT# 9008170113 X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-280-6-9883

Doc: ESCRITURA 1676 DEL 23-05-2018 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA -

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. **NIT# 8909039388**

A: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S. **NIT# 9008170113 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-05-2018 Radicación: 2018-280-6-9883

Doc: ESCRITURA 1676 DEL 23-05-2018 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $64,332,336

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS -

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

DE: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S. **NIT# 9008170113**

A: ESTRUTEK S.A.S **NIT# 9004415316 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-01-2022 Radicación: 2022-280-6-226

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

Certificado generado con el Pin No: 2502116211108335616 **Nro Matrícula: 280-213231**

Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:05:58 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 4905 DEL 30-12-2021 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: ESTRUTEK S.A.S **NIT# 9004415316**

A: MONTOYA UPEGUI RENSO ALBERTO **CC# 98524704 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

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: 2025-280-1-12701 **FECHA: 11-02-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

REGISTRADOR PRINCIPAL

Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago
18 febrero 2025

Comercio
LOS ROSALES CONST IN

Importe
$300.000,00

Forma de pago
CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta
•0359

Concepto
Pago en comercio

Tipo de operación
Pago con QR

Número comprobante
16753391638193059137362328468397294

Comisión
$0,00 más IVA

GMF
Exento