



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1094920654

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN SEBASTIAN RUA SALAS	FECHA VISITA	02/06/2025
NIT / C.C CLIENTE	1094920654	FECHA INFORME	06/06/2025
DIRECCIÓN	CL 45 # 42 - 10 CAMINOS DEL BOSQUE PRQUE RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 501 PISO 5 ETAPA II	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	Sector La Fachada	REMODELADO	
CIUDAD	Armenia	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Quindío	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ		
IDENTIFICACIÓN	18468387		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUILLERMO GIRALDO CASTELLANOS			
NUM. ESCRITURA	1506 Escritura	NOTARIA	5 ^a Armenia	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		09/07/2019	
CIUDAD ESCRITURA	Armenia		DEPTO	Quindío
CEDULA CATASTRAL	63001010100004840035902050001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 591 DEL 11-03-2016 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CAMINOS DEL BOSQUE PARQUE RESIDENCIAL			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	186000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.327%			

M. INMOB.	N°
280-224527	APARTAMENTO # 501 PISO 5 ETAPA II

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta a vía interna que permite el acceso al bloque único del conjunto.

Distribución del inmueble: Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropa; Baño social con ducha; Tres (3) Alcobas; Baño privado y Balcón.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 159,690,635**VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,690,635****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario.



IVAN D. GARCIA O.

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
Perito Actuante
C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-06-06 09:11:00



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	72
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 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 6.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	63.00	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	55.08	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	66.245.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.88	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	55.08

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 45 # 42 - 10 CAMINOS DEL BOSQUE PRQUE RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 501 PISO 5 ETAPA II | Sector La Fachada | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 591, fecha: 11/03/2016, Notaría: 5^a Armenia y ciudad: Armenia.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Regular

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO 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	9
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
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	2016

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.

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	APTO 501 PISO 5 ETAPA II	55.08	M2	\$2,899,249.00	100.00%	\$159,690,634.92
TOTALES					100%	\$159,690,635

Valor en letras Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos noventa mil seiscientos treinta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$159,690,635
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 bajas

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 baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

NOTA: en visita informan que se realizó un muro de contención, para estabilizar el edificio o un tema de suelo que se presentó, por ello se revisó niveles, pero no se detectó anomalías, a simple inspección sé no se aprecia daños estructurales que puedan afectar el edificio, cabe resaltar que un informe de avalúo no es un estudio estructural.

Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 008

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. En el conjunto se observan garajes como se muestra en registro fotográfico.

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, estación de policía y otros de uso recreativo.

Propiedad horizontal: Escritura: 591, Fecha escritura: 11/03/2016, Notaría escritura: 5^a Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 186000, Total unidades: 72, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 9, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Planta eléctrica: 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: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica; Cocina sencilla con mesón en granito y gabinetes.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Caminos del Bosque	1	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,944,642.86	3128673734
2	Puerto Espejo	15	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$0	0	\$0	\$2,910,000.00	3152886673
3	Orense Puerto Espejo	15	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,843,103.45	3009121261
Del inmueble		5	.	.	.	0	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1-8	56.00	56.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,944,642.86
2	1-8	58.00	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,910,000.00
3	1-8	65.00	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,843,103.45
9 años	
								PROMEDIO	\$2,899,248.77	
								DESV. STANDAR	\$51,616.42	
								COEF. VARIACION	1.78%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,950,865.19	TOTAL	\$162,533,654.58
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,847,632.35	TOTAL	\$156,847,589.92
VALOR TOTAL		\$159,690,634.92		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-cr-caminos-del-bosque-armenia/191374558>

2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-armenia/10982966>

3-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-puerto-espejo-armenia/10723624>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CL 45 # 42 - 10 CAMINOS DEL BOSQUE PRQUE RESIDENCIAL
PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 501 PISO 5 ETAPA II | Sector
La Fachada | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

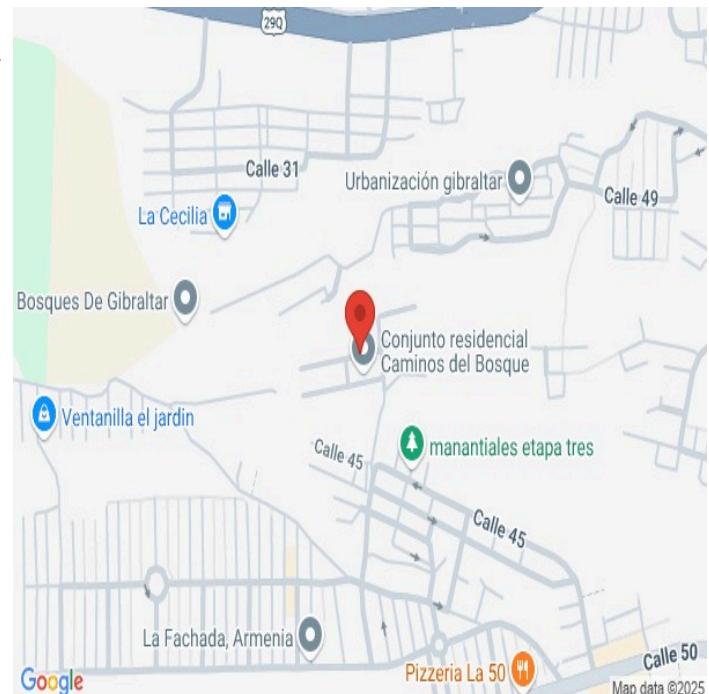
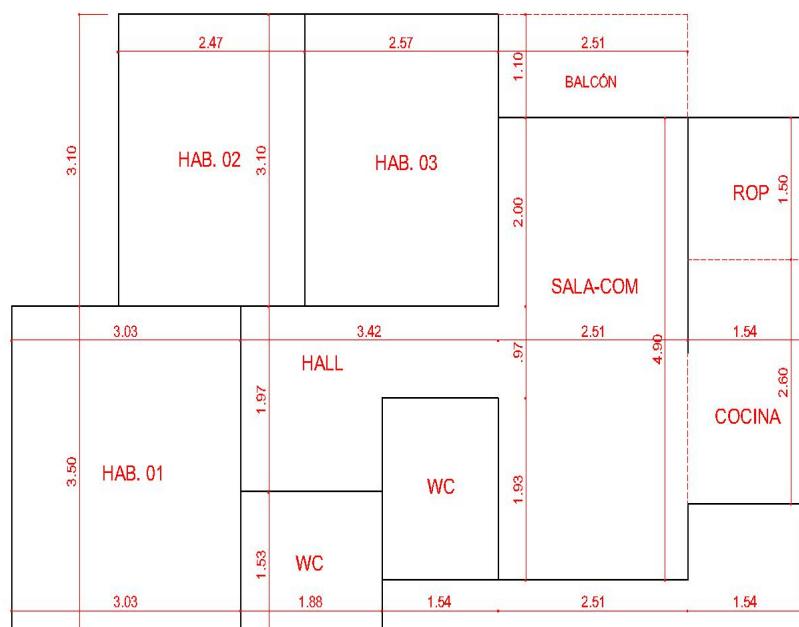
Latitud: 4.5233333

Longitud: -75.71277777777777

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31' 23.9988''

Longitud: 75° 42' 46.0008''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

**AP 501
BRISAS DEL CAMPO**

**ÁREA MEDIDA
55.88 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



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS: General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



FOTOS: General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



FOTOS: General

Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Circulación CJ



Circulación CJ



FOTOS: NIVELES

Muro de Contención



Muro de Contención



Muro de Contención



Muro de Contención



Muro de Contención



Toma de nivel - Corredor CJ piso 5



Toma de nivel Vertical - Muro apartamento



Toma de nivel - Piso apartamento



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 Planificación	B. Construcción D. Alimentos y bebidas E. Imprentas y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales y 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			INDICE DE OCUPACION: Máximo 80% para predios sin antejardín y 85% para predios con antejardín
VB Vivienda Bifamiliar			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
VM Vivienda Multifamiliar			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
USO COMPLEMENTARIO			
C2 Hipermercados			AISLAMIENTO LATERAL: No se Exige
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	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
C6 Superficies comerciales			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
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		

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 LRHIPO-1094920654



PIN de Validación: ac540a2c



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Régimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac540a2e



<https://www.rsa.org.uk>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 5 Edificación y Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen

Categoría 6. Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen



PIN de Validación: ac540a2c



<https://www.rsa.org.cn>



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, 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 Sempervientes 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



PIN de Validación: ac540a2e



<https://www.rsa.org.uk>



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
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangiols

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: AB MENIA-QUINDIO

DIRECCIÓN: CALLE 25 NORTE # 13-41 APTO 405-A

Téléphone: 3113323523

Correo Electrónico: argiyangarcia@gmail.com

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

Técnicos Académicos, Certificados de Aptitud Cognitiva y en los programas Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Técnico Escolar | El Competencias en Aula
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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ac540a2c



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ac540a2c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Junio del año 2025 tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505217399114588994

Nro Matrícula: 280-224527

Página 1 TURNO: 2025-280-1-48597

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 05:59:46 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: 06-06-2018 RADICACIÓN: 2018-280-6-10151 CON: ESCRITURA DE: 18-05-2018

CODIGO CATASTRAL: 63001010100004840035902050001COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSK0014ECXC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 501 PISO 5 ETAPA II con area de 55.08 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 63.00 M2. coeficiente de propiedad 0.327% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1606, 2018/05/18, NOTARIA PRIMERA ARMENIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE- FIDUBOGOTA NIT 8300558977, ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-207696, MATERIA DE ADICION DE LA ETAPA II, DEL PARQUE RESIDENCIAL CAMINOS DEL BOSQUE EL CUAL SE DESARROLLARA POR ETAPAS; DESARROLLANDOSE INICIALMENTE EN LA MATRICULA 280-207695, LA ETAPA I LA CUAL ESTA COMPUESTA POR: 196 CASAS VIS DISTRIBUIDAS EN 7 MANZANAS, ASI:

1. -ESCRITURA 1606 DEL 18/5/2018 NOTARIA PRIMERA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 1/6/2018 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE- FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-207696 .-- 2. -ESCRITURA 591 DEL 11/3/2016 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/5/2016 POR RELOTEO A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-207696 .-- FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA , ADQUIRIO EL INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL ASI:.. -ESCRITURA 591 DEL 11/3/2016 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/5/2016 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-207695 .-- --. -ESCRITURA 591 DEL 11/3/2016 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/5/2016 POR RELOTEO A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-207695 .-- -----ESCRITURA 2513 DEL 27/11/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 2/12/2014 POR RELOTEO A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. -FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-199675 .-----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 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: HRINCON Y CIA 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 MATRICULA 280-145668.--- 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505217399114588994

Nro Matrícula: 280-224527

Página 2 TURNO: 2025-280-1-48597

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 05:59:46 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

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 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 280-145669 .---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 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 .-----CONHABITAT S.A. ADQUIRIO EN TRES LOTES POR COMPRA A BLANCA INES,ANGELA MARIA,Y MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE, GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE POR VALOR DE \$296.000.000.00 POR ESCRITURA 192 DEL 21 DE FEBRERO DEL 2000 DE LA NOTARIA 2 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DEL 2000.-----BLANCA INES,ANGELA MARIA,MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ AGUIRRE Y GLORIA CECILIA ECHAVARRIA AGUIRRE VERIFICARON RELOTEO POR



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

Certificado generado con el Pin No: 2505217399114588994

Nro Matrícula: 280-224527

Pagina 3 TURNO: 2025-280-1-48597

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 05:59:46 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

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.---.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 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 .-----CONHABITAT S.A. ADQUIRIO EN TRES LOTES POR COMPRA A BLANCA INES,ANGELA MARIA,Y MARIA -EL 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.----

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) CL 45 # 42 - 10 CAMINOS DEL BOSQUE PRQUE RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 501 PISO 5 ETAPA III

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 207696

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-06-2015 Radicación: 2015-280-6-9534

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505217399114588994

Nro Matrícula: 280-224527

Página 4 TURNO: 2025-280-1-48597

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 05:59:46 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

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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 X

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-280-6-7630

Doc: ESCRITURA 591 DEL 11-03-2016 NOTARIA QUINTA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTONOMO CIUDADELA EL BOSQUE FIDUBOGOTA NIT 8300558977 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-06-2018 Radicación: 2018-280-6-10151

Doc: ESCRITURA 1606 DEL 18-05-2018 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 591 DE 11-03-2016 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA, EN EL SENTIDO DE INTEGRAR LA ETAPA II Y MODIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE CARACTER DEFINITIVO.

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-08-2019 Radicación: 2019-280-6-13491

Doc: ESCRITURA 1506 DEL 09-07-2019 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 BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT 8600030201

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8001423837 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT 8300558977 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.E. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-08-2019 Radicación: 2019-280-6-13491

Doc: ESCRITURA 1506 DEL 09-07-2019 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$81,950,000

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. NIT 8001423837 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CIUDADELA EL BOSQUE-FIDUBOGOTA NIT



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2505217399114588994

Nro Matrícula: 280-224527

Página 6 TURNO: 2025-280-1-48597

Impreso el 21 de Mayo de 2025 a las 05:59:46 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

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 1506 DEL 09/07/2019 DE LA NOTARIA QUINTA DE ARMENIA.

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

A: ARIZA JIMENEZ ANGIE

CC# 55247142

A: GIRALDO CASTELLANOS GUILLERMO

CC# 9867323 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

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: 2025-280-1-48597 FECHA: 21-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Luz Janeth Quintero Rojas

REGISTRADOR PRINCIPAL



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

23 mayo 2025

Comercio

LOS ROSALES CONST IN

Importe

\$300.000,00

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•0052

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR



ARCHIVO: LRHIPO-1094920654

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1094920654
	Hash documento:	793a34a1a3
	Fecha creación:	2025-06-06 10:24:30

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ Documento: 18468387 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 217205	 IVAN D. GARCIA O.
Puntos de autenticación: Correo electrónico: arqvangarcia@gmail.com Celular: 3113323523 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 138.117.110.250 2025-06-06 09:11:00	

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>

