



QR validez del avalúo

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



Fecha del avalúo	Fecha de visita	02/06/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 45 # 42 - 10 CAMINOS DEL BOSQUE PRQUE RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 501 PISO 5 ETAPA II	
Barrio	Sector La Fachada	
Ciudad	Armenia	
Departamento	Quindío	
Propietario	GUILLERMO GIRALDO CASTELLANOS	

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: JUAN SEBASTIAN RUA SALAS

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 **GUILLERMO GIRALDO CASTELLANOS** ubicado en la CL 45 # 42 - 10 CAMINOS DEL BOSQUE PRQUE RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 501 PISO 5 ETAPA II Sector La Fachada, 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 \$151,987,422 pesos m/cte (Ciento cincuenta y un millones novecientos ochenta y siete mil cuatrocientos veintidós).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 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	APTO 501 PISO 5 ETAPA II	55.08	M2	\$2,759,394.00	100.00%	\$151,987,421.52
TOTALES					100%	\$151,987,422

Valor en letras

Ciento cincuenta y un millones novecientos ochenta y siete mil cuatrocientos veintidós Pesos Colombianos

Perito actuante

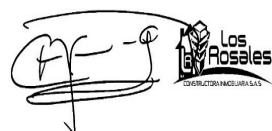


IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ

RAANro: AVAL-18468387 C.C: 18468387

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-06-06 09:11:00



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.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,652,644	Valor del avalúo en UVR	151,987,421.52
Proporcional	0	151,987,422	Valor asegurable	151,987,422
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**No Favorable****Observación calificación**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. NOTA PERITO: Al momento de la visita se realiza un recorrido en el que se levanta registro de muro de contención de refuerzo localizado en la parte posterior. A simple vista no se observan anomalías ni en el terreno, ni en la estructura. La persona que acompañó la visita nos compartió un informe de diagnóstico por observación (en fotos), enfocado a la verificación de movimiento de remoción en masa por erosión, el cual está incompleto y además está firmado por un estudiante de Ing. Geográfica de 8vo semestre. En tal sentido, se recomienda solicitar el informe completo para validar el diagnóstico.

Observación

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.

Código	LRHIPO-1094920654	Propósito	Hipotecario	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	JUAN SEBASTIAN RUA SALAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094920654	Teléfono	3103574003
Email	juan.rua2972@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	GUILLERMO GIRALDO CASTELLANOS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9867323	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 45 # 42 - 10 CAMINOS DEL BOSQUE PRQUE RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 501 PISO 5 ETAPA II				
Conjunto	CAMINOS DEL BOSQUE PARQUE RESIDENCIAL				
Ciudad	Armenia	Departamento	Quindío	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Sector La Fachada	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta a vía interna que permite el acceso al bloque único del conjunto.</p> <p>Distribución del inmueble: Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropa; Baño social con ducha; Tres (3) Alcobas; Baño privado y Balcón.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
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 VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	55.88	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.08
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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 baja.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 6.</p>				

Indices Norma

6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
I3 Local industrial o de almacenamiento	Con plan de implantación o regularización aprobado por Planación	B. Construcción D. Alimentos y bebidas E. Imprentas y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados	
I4 Taller de trabajo Liviano	En primer piso de edificaciones		

ESPACIOS COMUNALES

Para Viviendas agrupadas 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 1000m² que comparten áreas comunes: 7% de área neta del uso.

El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40% mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto, 20% mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser estacionamientos comunes, zonas verdes, o parte de las anteriores.

Indices Norma

6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
VU Vivienda Unifamiliar			
VB Vivienda Bifamiliar			
VM Vivienda Multifamiliar			
USO COMPLEMENTARIO			
C2 Hipermercados			
C3 Centros comerciales	Únicamente sobre vía arteria principal o secundaria.		
C6 Superficies comerciales			
C7 Supermercados	Sobre vía arteria principal o secundaria		
C8 Local especializado			
C9 Pasaje comercial	En primer piso de edificaciones		
C10 Tienda	En primer piso de edificaciones		
S4 Oficina			
S5 Local			
S6 Taller	En primer piso de edificaciones		

INDICE DE OCUPACION:

Máximo 80% para predios sin antejardín y 85% para predios con antejardín

ALTURA MAXIMA:

Para Viviendas Unifamiliares mínimo 1 piso, para vivienda Bifamiliares Mínimo 2 Pisos, Para Viviendas Multifamiliares Mínimo 5 Pisos, para Agrupación o Conjuntos Cerrados Mínimo 2 Pisos, en cualquiera de los casos la altura máxima no podrá sobrepasar los 5 pisos

AISLAMIENTO FRONTEL:

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

POSTERIOR O PATIO:

Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificaciones menores a 5 pisos, ningún lado podrá ser inferior a 3m

PARQUEADEROS:

- Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.
- En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes
- Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.
- 1 por local, y 1 por cada 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
1506	EscrituraDePropiedad	09/07/2019	5 ^a Armenia	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
280-224527	21/05/2025	0.327%	6300101010000048	APARTAMENTO # 501 PISO 5 ETAPA II
40035902050001				

Observación

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

Observación

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.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	0-100	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	Colectora	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			
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 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.				

Escríptura de Propiedad Horizontal	591		Fecha escritura	11/03/2016	
Notaria escritura	5 ^a Armenia		Ciudad escritura	Armenia	
Valor administración	186000	Total unidades	72	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	9	Portería	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sótanos	0				
Observación	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				

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	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	9 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 591 DEL 11-03-2016 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	1	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

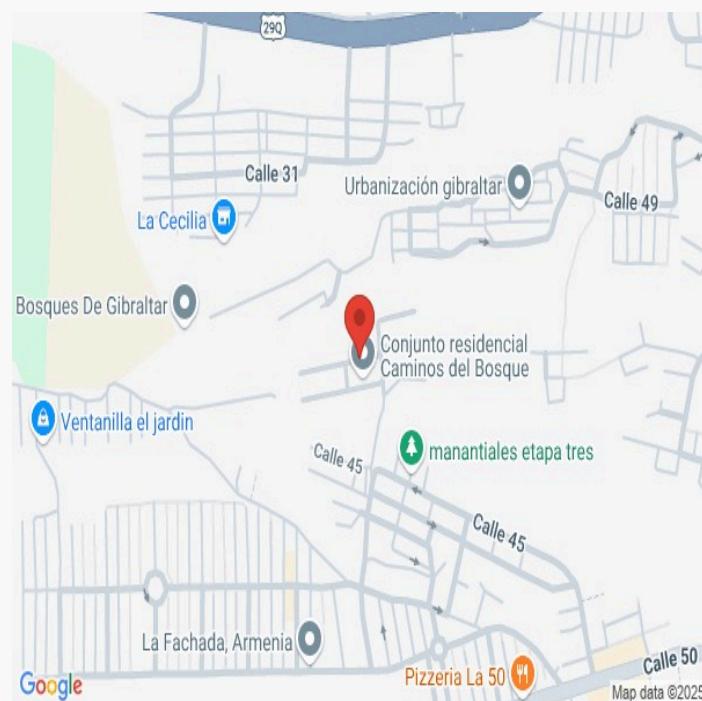
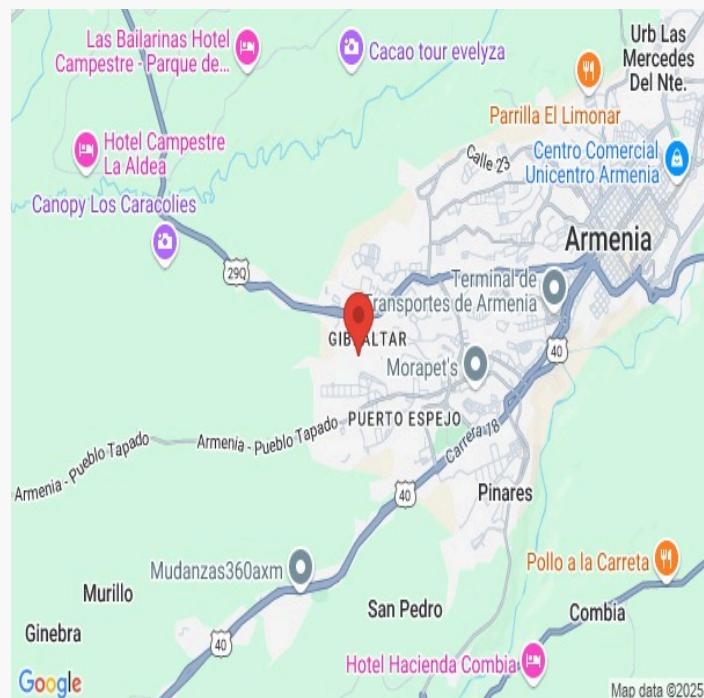
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	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.							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

Dirección:

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5233333
GEOGRAFICAS : 4° 31' 23.9988''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.71277777777777
GEOGRAFICAS : 75° 42' 46.0008''

#	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	0.95	\$161,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,883,928.57	3128673734
2	Puerto Espejo	15	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,702,586.21	3152886673
3	Orense Puerto Espejo	15	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,691,666.67	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	\$2,883,928.57
2	1-8	58.00	58.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,702,586.21
3	1-8	65.00	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	\$2,691,666.67
	9 a±os									
								PROMEDIO	\$2,759,393.82	
								DESV. STANDAR	\$107,988.37	
								COEF. VARIACION	3.91%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,867,382.18	TOTAL	\$157,935,410.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,651,405.45	TOTAL	\$146,039,412.10
VALOR TOTAL		\$151,987,421.52		

Observaciones:

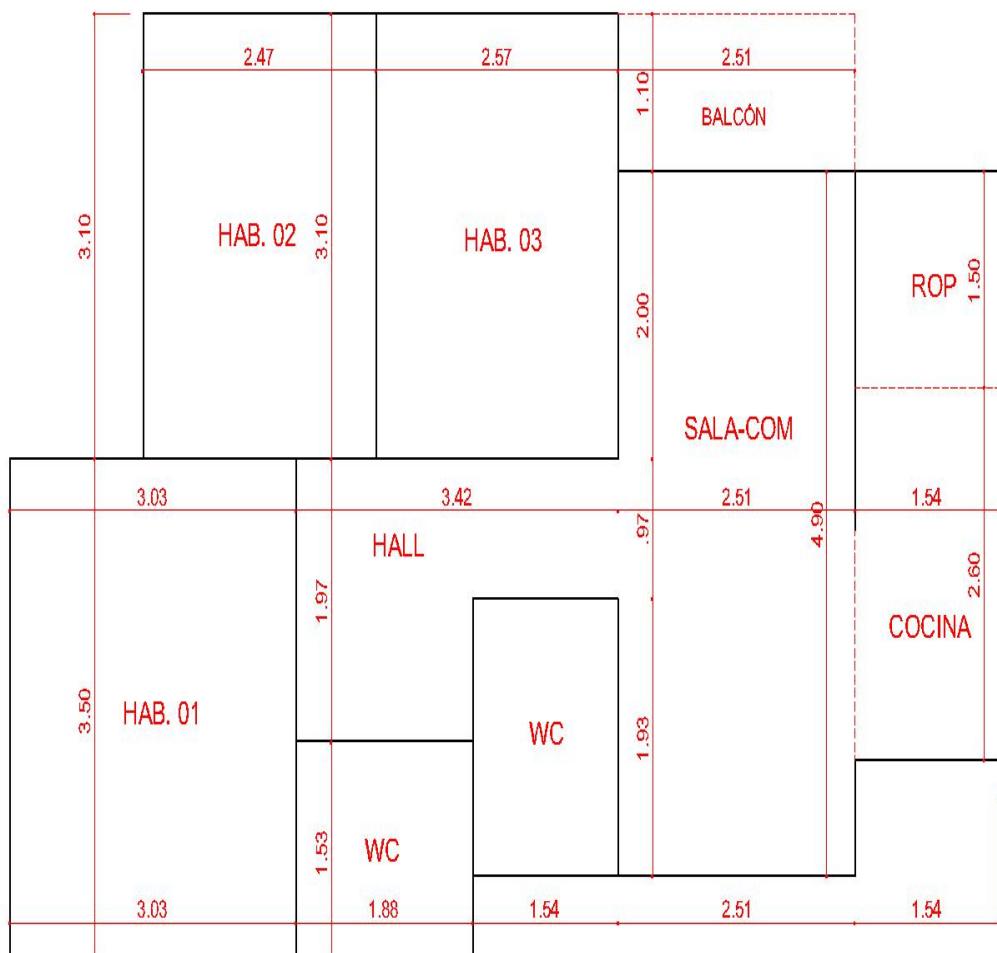
Enlaces:

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>

Plano



AP 501
BRISAS DEL CAMPO

ÁREA MEDIDA
55.88 m²

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



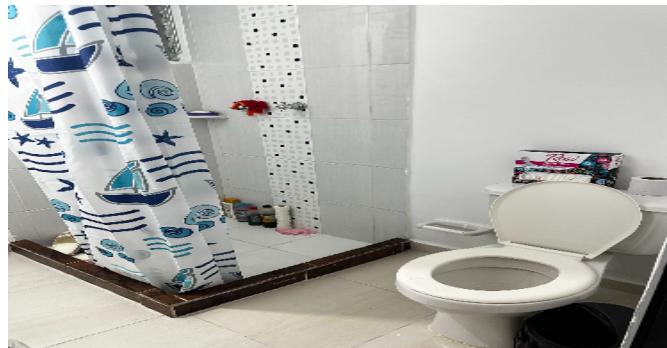
Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



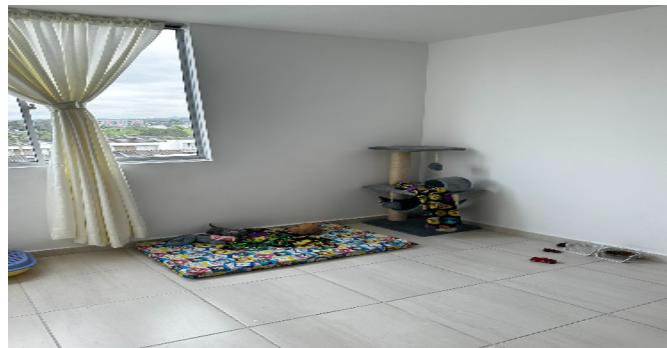
Habitación 2



Closest 1



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



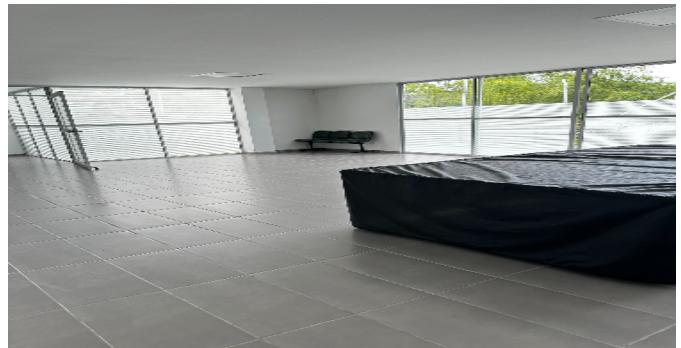
Piscinas-CJ



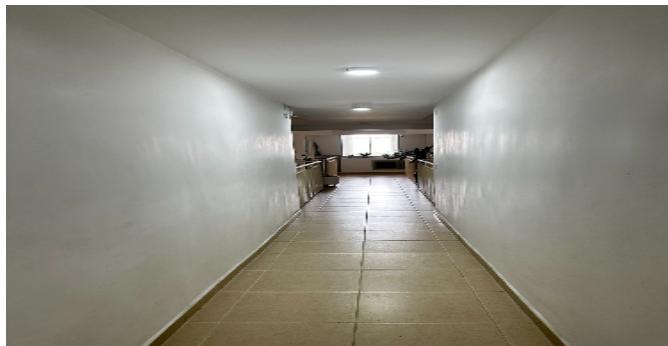
Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CirculaciÃ³n CJ



CirculaciÃ³n CJ



Muro de ContenciÃ³n



Muro de ContenciÃ³n



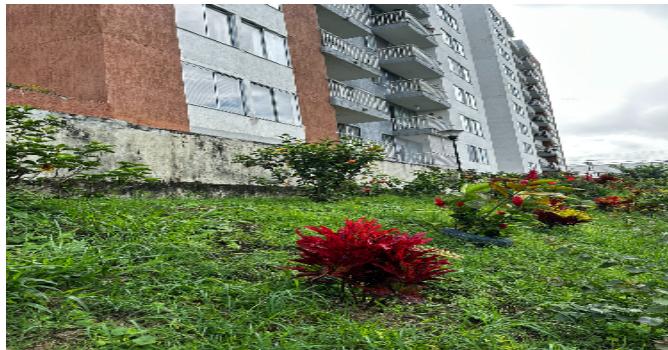
Muro de Contención



Muro de Contención



Muro de Contención



Toma de nivel - Corredor CJ piso 5



Toma de nivel - Corredor CJ piso 5



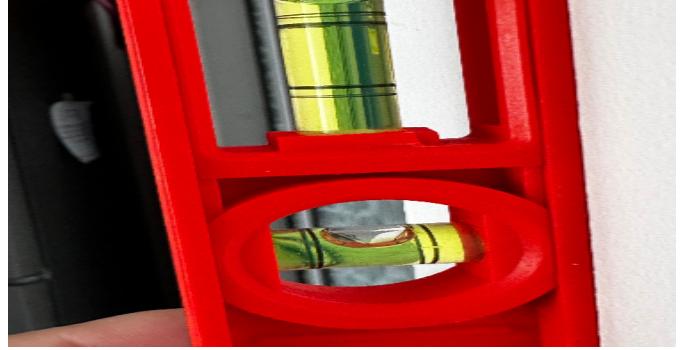
Toma de nivel - Corredor CJ piso 5



Toma de nivel Vertical - Muro apartamento



Toma de nivel Vertical - Muro apartamento



Toma de nivel - Piso apartamento



Toma de nivel - Piso apartamento



Toma de nivel - Piso apartamento



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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 sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1094920654



PIN de Validación: aa1e093



<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 avalador 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: aa1e0913



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

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
Régimen Académico



PIN de Validación: aa1e0913



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Objetos Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa1e0913



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



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 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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: ARMENIA, QUINDÍO

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

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arqvangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387.

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al 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: aa1e0913



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

c4d80b96

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2025, para 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 COMPROVENTA DE: ---ESCRITURA 1306 DEL 25/6/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 28/6/2010 POR COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 ECHAVERRIA AGUIRRE ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE BLANCA AGUIRRE DE ECHAVERRIA 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 COMPROVENTA 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 COMPROVENTA 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 ECHAVERRIA 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 ECHAVERRIA 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 ECHAVERRIA AGUIRRE ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE BLANCA AGUIRRE DE ECHAVERRIA 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 DEL INMUEBLE

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 PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA 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 SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACIÓN: 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