



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	17/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	KR 19 # 57 # 60 APTO 202 BLOQUE 1 COND SANTA MARIA PRQUE
Barrio	Sector Estadio
Ciudad	Armenia
Departamento	Quindío
Propietario	EDIUD OSPINA CORREA

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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: KELLY DANIELA LOZANO HERNANDEZ

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 **EDIUD OSPINA CORREA** ubicado en la KR 19 # 57 ª 60 APTO 202 BLOQUE 1 COND SANTA MARIA PRQUE Sector Estadio, 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 \$173,814,440 pesos m/cte (Ciento setenta y tres millones ochocientos catorce mil cuatrocientos cuarenta).

Atentamente,



**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**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](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



<b>Código</b>	LRCAJA-11105 46658	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	KELLY DANIELA LOZANO HERNANDEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1110546658	<b>Teléfono</b>	3106801575
<b>Email</b>	kelly.lozano2447@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	EDIUD OSPINA CORREA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	7547599	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 19 # 57 # 60 APTO 202 BLOQUE 1 COND SANTA MARIA PRQUE				
<b>Conjunto</b>	SANTA MARIA PARQUE				
<b>Ciudad</b>	Armenia	<b>Departamento</b>	Quindío	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Sector Estadio	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde vía secundaria que conecta con colectora barrial hacia el acceso al conjunto.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropa; Tres (3) alcobas con closet; Balcón; Baño privado y Baño social.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	71.50	AREA	M2	67.00
AREA PRIVADA	M2	67.08	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	78479000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	-			
AREA LIBRE COMUN	M2	-			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66.55	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.08
AREA LIBRE MEDIDA	M2	-	AREA LIBRE PRIVADA	M2	-
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A.</p> <p>Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.</p> <p>Uso compatible: Comercio, Servicios, Dotacional.</p> <p>Índice de ocupación: Máximo el 80% del área neta urbanizable.</p> <p>Aislamiento Frontal: El mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el plan de movilidad y los perfiles viales del sistema estructurante de conectividad y redes.</p> <p>Aislamiento Lateral: No se exige para nuevas edificaciones o predios aún sin desarrollar.</p> <p>Aislamiento Posterior: 3 m.</p>				

Altura permitida: De acuerdo con la licencia original para barrios consolidados.

## Consulta Catastral y/o Predial

Tareas	Resultados
LC UNIDAD CONSTRUCCION 2025 _Resultado de la consulta	Entidades mostradas: 1/1
<b>LC UNIDADCONSTRUCCION: A</b>	
altura	1,00
anio_const	2.005
area_const	67,00
area_privada	0,00
avaluo_uni	0,00
cod_homolo	BSK0002XCEB
codigo_ori	280
col_baunit	28.024.176
col_unco	29.707.298
condic_prd	2.455
dimension	1.820
dpto	63
espacio_de	LC_PREDIO
etiqueta	630010101000007640901900000088
id_operaci	630010101000007640901900000088
identifica	A
lc_constru	
mat_inmobi	100775
municipio	63001
nombre	K 19 57 60 BQ 1 AP 202 CONDOMINIO
numero_pre	630010101000007640901900000088
planta_ubi	2
prd_avalca	78.479.000,00
prd_npn_an	010107640088901
prd_nupre	BSK0002XCEB
prd_t_id	28.024.176

## Indices Norma

## 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

## ZONAS DE USO DE SUELO

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
USO PRINCIPAL		
VU	Vivienda Unifamiliar	
VB	Vivienda Bifamiliar	
VM	Vivienda Multifamiliar	

## USO COMPLEMENTARIO

C2	Hipermercados	En manzanas aisladas,	
C3	Centros comerciales		
C6	Superficies comerciales		
C7	Supermercados	Sobre vía Vehicular	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria	
C9	Pasaje comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	
S4	Oficina		A. Bancarios C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entretenimiento de bajo impacto
S5	Local	En primer piso	
S6	Taller	En primer Piso	

<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>INDICE DE OCUPACION:</b> De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable
<b>ALTURA MAXIMA:</b> De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos
<b> AISLAMIENTO FRONTEL:</b> Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes
<b> AISLAMIENTO LATERAL:</b> No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.
<b> POSTERIOR O PATIO:</b> Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros
<b> PARQUEADEROS:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.</li> <li>▪ En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes</li> <li>▪ Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.</li> <li>▪ 1 por local, y 1 por cada 150m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso comercial (UC) y/o de servicios (US).</li> <li>▪ 1 por cada 200m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.</li> <li>▪ 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales</li> </ul>

## Indices Norma

## 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

## ZONAS DE USO DE SUELO

## EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	ESPACIOS COMUNALES
USO COMPLEMENTARIO			
DE1 Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
DE2 Educación			
DE3 Salud			
DE4 Cultura			
DE5 Bienestar y protección social			
DS6 Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
DS8 Carga, transporte y servicios públicos			
DS9 Seguridad y defensa ciudadana			
I3 Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación	E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios	
I4 Taller de trabajo Liviano	En primer piso		

## ESPACIOS COMUNALES

Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m<sup>2</sup>; 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2625	EscrituraDePropiedad	22/06/2000	2 <sup>da</sup> Armenia	Armenia
2760	EscrituraPH	28/10/1994	1 <sup>da</sup> Armenia	Armenia

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
280-100775		1.34%	6300101010000076 40901900000088	Apartamento
280-10689		0.07%	010107640038901	Parqueadero

**Observación**

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

**INFORMACI“N GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado	280-100689	-	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No aplica	1

**Observación**

El inmueble cuenta con el garaje #1, no tiene depósito.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	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	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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 y vías secundarias que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital del sur, estación de policía, villa olímpica y otros de uso recreativo.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	2760	<b>Fecha escritura</b>	28/10/1994
<b>Notaria escritura</b>	1 <sup>Â</sup> a Armenia	<b>Ciudad escritura</b>	Armenia

Valor administración	267000	Total unidades	7	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sótanos	1				
Observación	Escritura: 2760, Fecha escritura: 28/10/1994, Notaría escritura: 1 <sup>a</sup> Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 267000, Total unidades: 7, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	30 aÑos	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.					
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	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closest	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

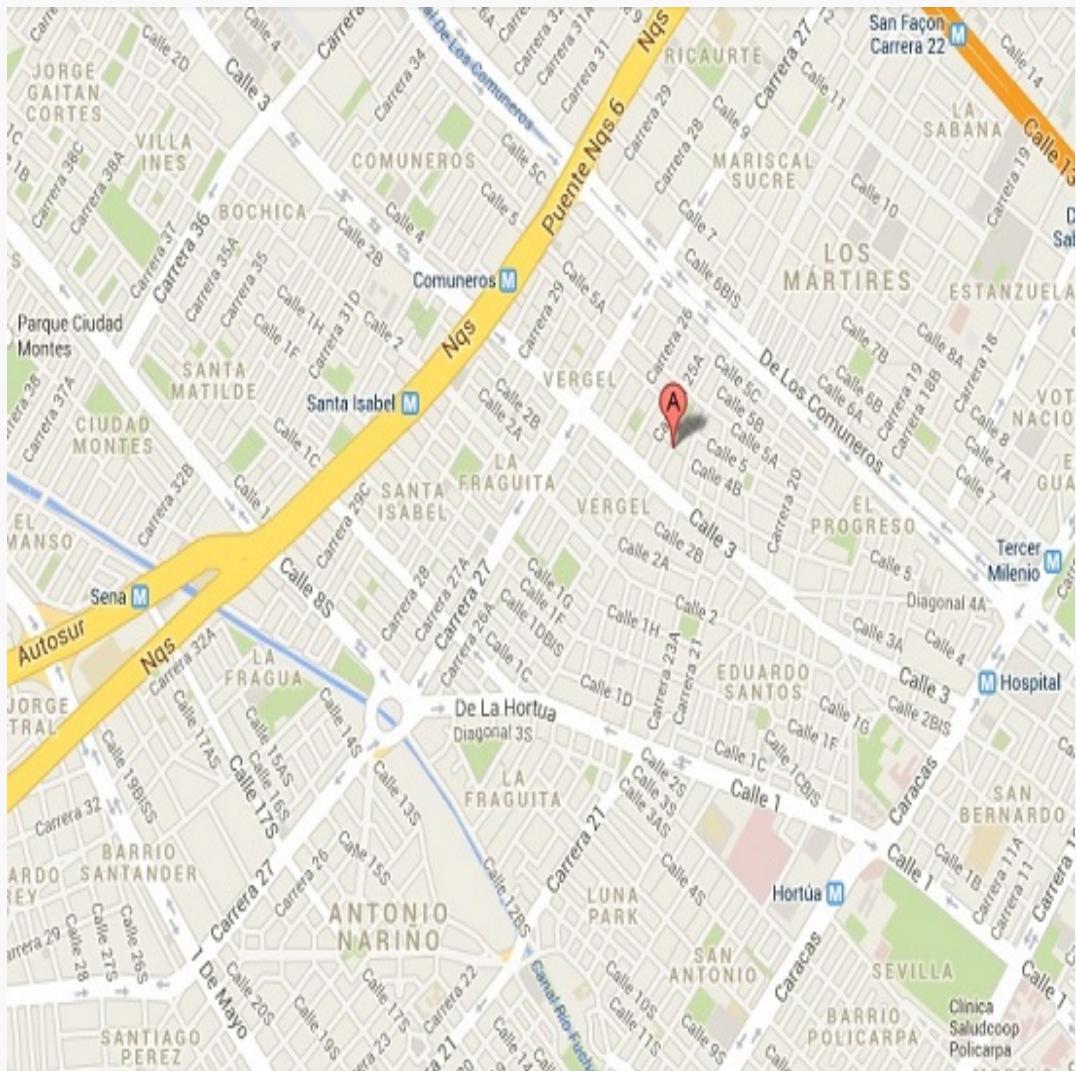
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal
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, con división en aluminio y acrílico; Cocina semi integral con mesón en granito.							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:**

KR 19 # 57 a 60 APTO 202 BLOQUE 1 COND SANTA MARIA PRQUE | Sector Estadio | Armenia | Quindío



**LATITUD**

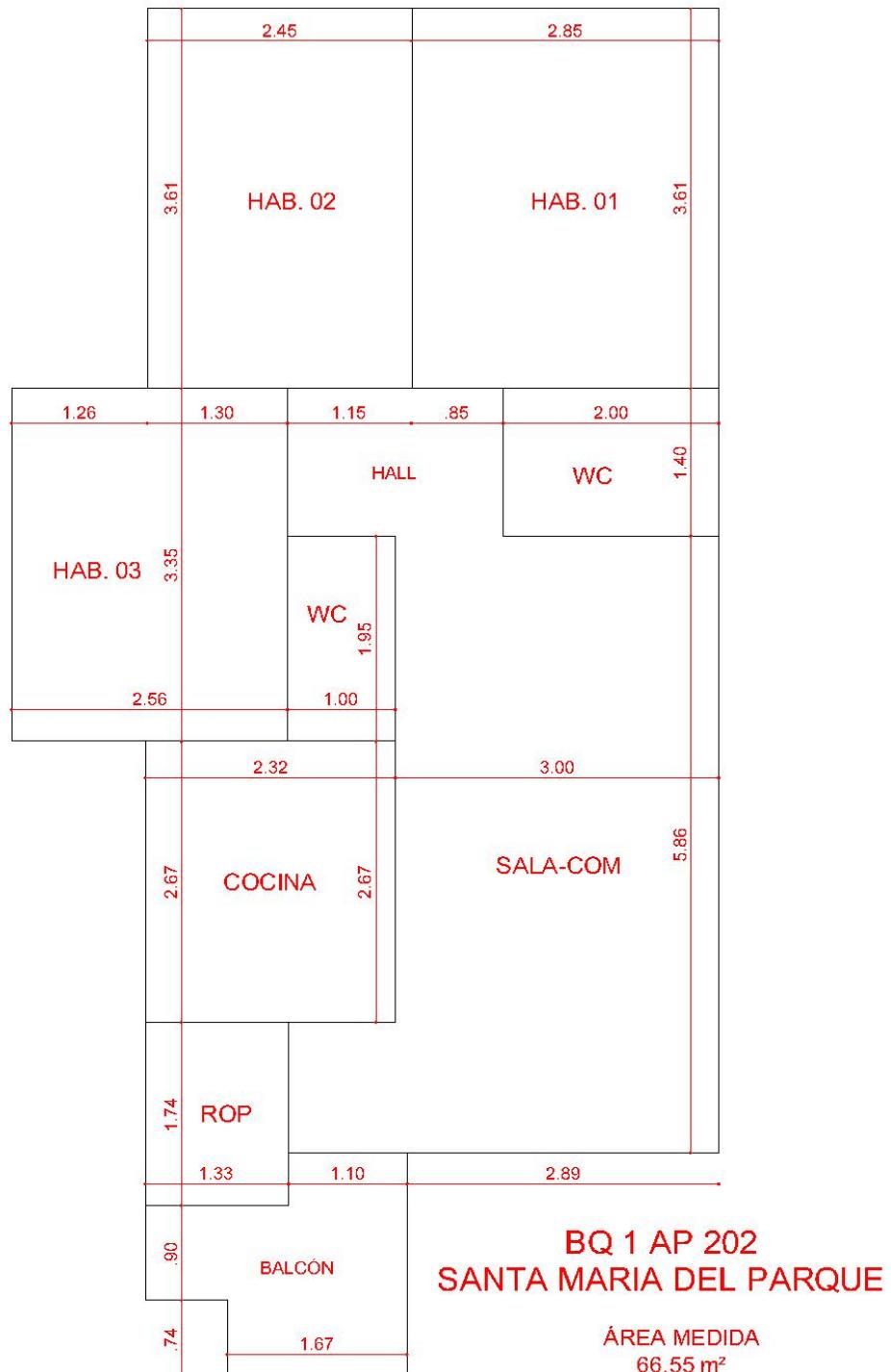
MAGNA SIRGAS: 4.516976869936055  
GEOGRAFICAS : 4° 31' 1.1166''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.69634329133565  
GEOGRAFICAS : 75° 41' 46.8342''



Plano



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Conexion hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro de la foto: Closet hab. 2



Habitación 3



Centro de la foto: Closet hab. 3



Baño Social 1



Centro de la foto: Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



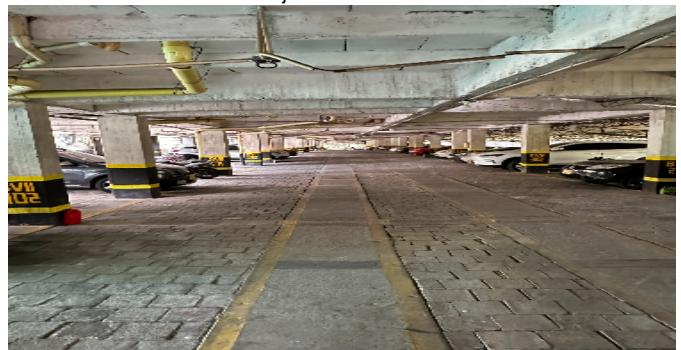
Garaje



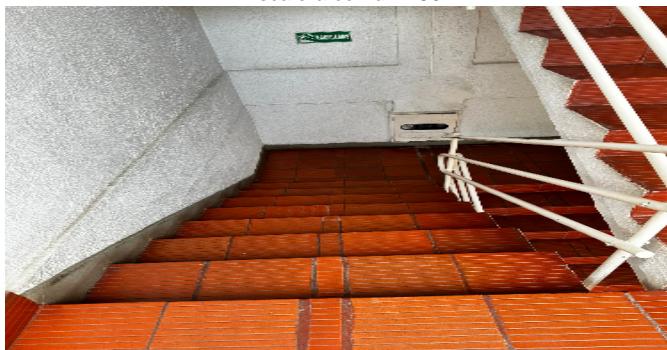
Zonas Verdes



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica 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 LRCAJA-1110546658**



PIN de Validación: abe51a32



<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 evaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra ~~Activos y se encuentra~~ 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: abe51a32



<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: abe51a33



<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, Joyería, 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: abe51a32



<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 herencia 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: 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: abe50a38



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**

abe50a38

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2020, 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: 2506104528115732530

Nro Matrícula: 280-100775

Página 2 TURNO: 2025-280-1-54396

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 09:39:20 AM

**"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 última página

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-08-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2000 DEL 06-08-1993 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-07-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1921 DEL 19-07-1994 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-11-1994 Radicación: 18757

Doc: ESCRITURA 2760 DEL 28-10-1994 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-05-1995 Radicación: 9129

Doc: ESCRITURA 982 DEL 30-05-1995 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y 159 INMUEBLES MAS

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

X

A: CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-07-1995 Radicación: 95-00-9502

Doc: ESCRITURA 1057 DEL 06-06-1995 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA, EN CUANTO A ESTE Y OTRO INMUEBLE.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

X

A: CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA



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

Certificado generado con el Pin No: 2506104528115732530

Nro Matrícula: 280-100775

Página 1 TURNO: 2025-280-1-54396

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 09:39:20 AM

**"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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA

FECHA APERTURA: 15-11-1994 RADICACIÓN: 94-0018757 CON: ESCRITURA DE: 28-10-1994

CÓDIGO CATASTRAL: 63001010100007640901900000088 COD CATASTRAL ANT: 63001010107640088901

NUPRE: BSK0002XCEB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 202: NIVEL MAS 2.59 Y MAS 4.89 MTS. ALTURA LIBRE DE 2.30 MTS. AREA PRIVADA DE 67.08 MTS<sup>2</sup>. Y UN PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE 1.34%. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 2760 DEL 28.10.94 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA- (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA, ADQUIRIO DOS LOTES POR COMPRA AL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, EN \$72.000.000.00 POR ESCRITURA 2000 DE 06.08.93, DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 12.08.93. BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, ADQUIRIO MAYOR EXTENSION EN DOS LOTES ASI: UN LOTE POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO OCTAVIO GERALDO RAMIREZ Y MARIO GERALDO PIEDRAHITA, EN \$13.530.600.00 POR ESCRITURA 1379 DE 02.09.86, DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 03.09.86. OCTAVIO RAMIREZ Y MARIO GERALDO PIEDRAHITA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MAGDALENA (MAGOLA) MEJIA DIEZ, EN \$500.000.00 POR ESCRITURA 133 DE 22.01.73, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30.01.73, LO ADQUIRIDO FUE UN LOTE.- BANCO CENTRAL HIPOTECARIO (NUMERAL I) ADQUIRIO OTRO LOTE POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO OCTAVIO GERALDO RAMIREZ, Y MARIO GERALDO PIEDRAHITA, EN \$12.582.000.00 POR ESCRITURA 1045 DE 25.03.87, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 26.03.87.- OCTAVIO GERALDO RAMIREZ Y MARIO GERALDO PIEDRAHITA, ADQUIRIERON UN LOTE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MAGDALENA (MAGOLA) MEJIA DIEZ, COMO SE DIJO EN EL NUMERAL III.- MAGOLA MEJIA DIEZ (SIC), ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A JULIO CESAR VELASQUEZ O, EN \$3.500.00 POR ESCRITURA 400 DE 13.03.44, DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20.03.44.- MAGOLA MEJIA DIEZ, ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A MARIA LIGIA MEJIA DIEZ, EN \$1.700.00 POR ESCRITURA 2183 DE 05.11.46 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 18.11.46.- MAGDALENA (MAGOLA) MEJIA DIEZ, ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A MARIA ALICIA GUTIERREZ, EN \$1.000.00 POR ESCRITURA 535 DE 16.03.45, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24.03.45.- EL CONDOMINIO SANTA MARIA DEL PARQUE, ESTA CONSTRUIDO SOBRE UN LOTE DE UN AREA DE 5.150 MTS<sup>2</sup>. APROXIMADAMENTE, COMPRENDIDO SOBRE LOS SIGUIENTES LINDEROS. NORTE: EN 52 MTS CON LOTE DE 912 MTS. QUE SE CEDERA AL MUNICIPIO DE ARMENIA, ORIENTE: EN 104 MTS. CON VIA DE ACCESO A LA VILLA OLIMPICA SUR: EN 52 MTS, CON PREDIO DE LA VILLA OLIMPICA, OCCIDENTE: EN LINEA IRREGULAR CON CAVADA QUE LO SEPARA DE LA URBANIZACION LA ISABELA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 19 # 57 - 60 APTO 202 BLQUE 1 COND SANTA MARIA PRQUE

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 90952

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2506104528115732530****Nro Matrícula: 280-100775**

Pagina 3 TURNO: 2025-280-1-54396

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 09:39:20 AM

**"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

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-06-1995 Radicación:**

VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 1057 DEL 06-06-1995 NOTARIA 1 DE ARMENIA

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA EN CUANTO A ESTE Y OTRO INMUEBLE.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-06-1995 Radicación: 95-00-9503**

VALOR ACTO: \$10,650,000

Doc: ESCRITURA 1014 DEL 02-06-1995 NOTARIA 1 DE ARMENIA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE.

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

DE: CONSTRUCCIONES PALACIOS LTDA

A: RAPIRA RAMOS JOSE HONNER

CC# 6331585

X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-03-1998 Radicación: 1998-5810**

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 486 DEL 03-03-1998 NOTARIA 4 DE ARMENIA

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: RAPIRA RAMOS JOSE HONNER

CC# 6331585

X

A: B.B.V BANCO GANADERO S.A.

NIT# 8600030201

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-06-2000 Radicación: 2000-11787**

VALOR ACTO: \$23,544,000

Doc: ESCRITURA 2625 DEL 22-06-2000 NOTARIA 2 DE ARMENIA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: RAPIRA RAMOS JOSE HONNER

CC# 6331585

A: FALLA CORREA ADRIANA PATRICIA

CC# 41928196 X

A: OSPINA CORREA EDIUD

CC# 7547599 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-06-2000 Radicación: 2000-12130**

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 2683 DEL 28-06-2000 NOTARIA 2. DE ARMENIA

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BBV BANCO GANADERO (SIC)

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506104528115732530

Nro Matrícula: 280-100775

Pagina 4 TURNO: 2025-280-1-54396

Impreso el 10 de Junio de 2025 a las 09:39:20 AM

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

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

A: RAPIRA RAMOS JOSE HONNER

CC# 6331585

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

## SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 06-07-2022  
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: 2025-280-1-54396

FECHA: 10-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

REGISTRADOR PRINCIPAL



Cerrar sesión 



## ¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRIMYbBa2tEC

16 Sept 2025 - 12:55 p. m.

### Datos del pago

Valor pagado

**\$ 300.000**

Referencia

**Rosales avaluo**

Costo del pago

**\$ 0,00**

### Producto destino

**LOS ROSALES CONST IN**

Corriente - Bancolombia

**944 - 020978 - 45**