



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	KR 19 # 11 NORTE - 33 CO LA ABADIA CUARTA ETAPA BLQUE 3 APTO 501		
Barrio	Sector Proviteq		
Ciudad	Armenia		
Departamento	Quindío		
Propietario	ANTONIO RAMOS MURILLO		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JAIME ARTURO CARDONA CARDONA

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 **ANTONIO RAMOS MURILLO** ubicado en la KR 19 # 11 NORTE - 33 CO LA ABADIA CUARTA ETAPA BLQUE 3 APTO 501 Sector Proviteq, 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 \$232,342,765 pesos m/cte (Doscientos treinta y dos millones trescientos cuarenta y dos mil setecientos sesenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

Código	LRCAJA-7546683	Propósito	Modelo 8-14	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	JAIME ARTURO CARDONA CARDONA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7546683	Teléfono	3147346635
Email	jaime.cardona1154@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ANTONIO RAMOS MURILLO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16553459	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	KR 19 # 11 NORTE - 33 CO LA ABADIA CUARTA ETAPA BLQUE 3 APTO 501				
Conjunto	La Abadía				
Ciudad	Armenia	Departamento	Quindío	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Sector Proviteq	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Desde vía arteria principal que permite el acceso al conjunto residencial.</p> <p>Distribución del inmueble: Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropas; Balcón; Tres (3) Alcobas; Baño privado y Baño social.</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	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>77.13</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA PRIVADA	M2	77.13	AREA LIBRE PRIVADA	M2	-	AREA LIBRE COMUN	M2	-	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>50731000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	-	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	50731000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	-																											
AREA PRIVADA	M2	77.13																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	-																											
AREA LIBRE COMUN	M2	-																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	-																											
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	50731000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>68.09</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68.09	AREA LIBRE MEDIDA	M2	-	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>77.13</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.13	AREA LIBRE PRIVADA	M2	-						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68.09																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	-																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	77.13																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	-																											
Perspectivas de valoración																													
Actualidad edificadora																													
Comportamiento Oferta y Demanda																													
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A. Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. Uso compatible: Comercio, Servicios, Dotacional. Índice de ocupación: Máximo el 80% del área neta urbanizable. 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. Aislamiento Lateral: No se exige para nuevas edificaciones o predios aún sin desarrollar. Aislamiento Posterior: Para VIS 2 m.																												

Altura permitida: 3 pisos.

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

C3

Centros comerciales

C6

Superficies comerciales

C7

Supermercados

C8

Local especializado

C9

Pasaje comercial

C10

Tienda

S4

Oficina

S5

Local

S6

Taller

En manzanas aisladas,

Sobre via Vehicular

En primer piso de edificaciones Localizados sobre via arteria

En primer piso de edificaciones

En primer piso

En primer Piso

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

A. Bancarios
C. Servicios profesionales (oficinas)
D. Grandes superficies empresariales (varios servicios)
E. Servicios personales
K. Entretenimiento de bajo impacto

EDIFICABILIDAD

INDICE DE OCUPACION:

De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable

ALTURA MAXIMA:

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

AISLAMIENTO FRONTAL:

Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empuje con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes

AISLAMIENTO LATERAL:

No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.

POSTERIOR O PATIO:

Para V.LS 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.

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

Indices Norma

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO			EDIFICABILIDAD	
ZONAS DE USO DE SUELO				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION		
USO COMPLEMENTARIO				
DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
DE2	Educación			
DE3	Salud			
DE4	Cultura			
DE5	Bienestar y protección social			
D56	Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
D58	Carga, transporte y servicios públicos			
D59	Seguridad y defensa ciudadana			
I3	Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación		
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 1000m²: 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
1598	EscrituraDePropiedad	22/07/2010	3ª Armenia	Armenia
1570	EscrituraPH	04/04/1995	2ª Armenia	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coefficiente	Cédula catastral	Detalle
280-104324	15/09/2025	3.00%	6300101070000016 40903903050001	Apartamento
280-86801		0.73%	6300101070000016 409019000000093	Parqueadero

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
4	Privado	280-86801	16.50	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	No aplica	1

Observación	El inmueble no cuenta con depósito.
-------------	-------------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborización	SI
Alamedas	NO

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO
-----	----	----	-------------	----

CARACTERISTICAS

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

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

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía arteria que permite la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegios, hospital, estación de bomberos y otros de uso deportivo y recreativo.				
--------------	--	--	--	--	--

Escritura de Propiedad Horizontal	1570		Fecha escritura	04/04/1995	
Notaria escritura	2Âª Armenia		Ciudad escritura	Armenia	
Valor	220000	Total unidades	8	Terraza	No

administración				comunal	
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citéfono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	Si
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1570, Fecha escritura: 04/04/1995, Notaría escritura: 2ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 220000, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

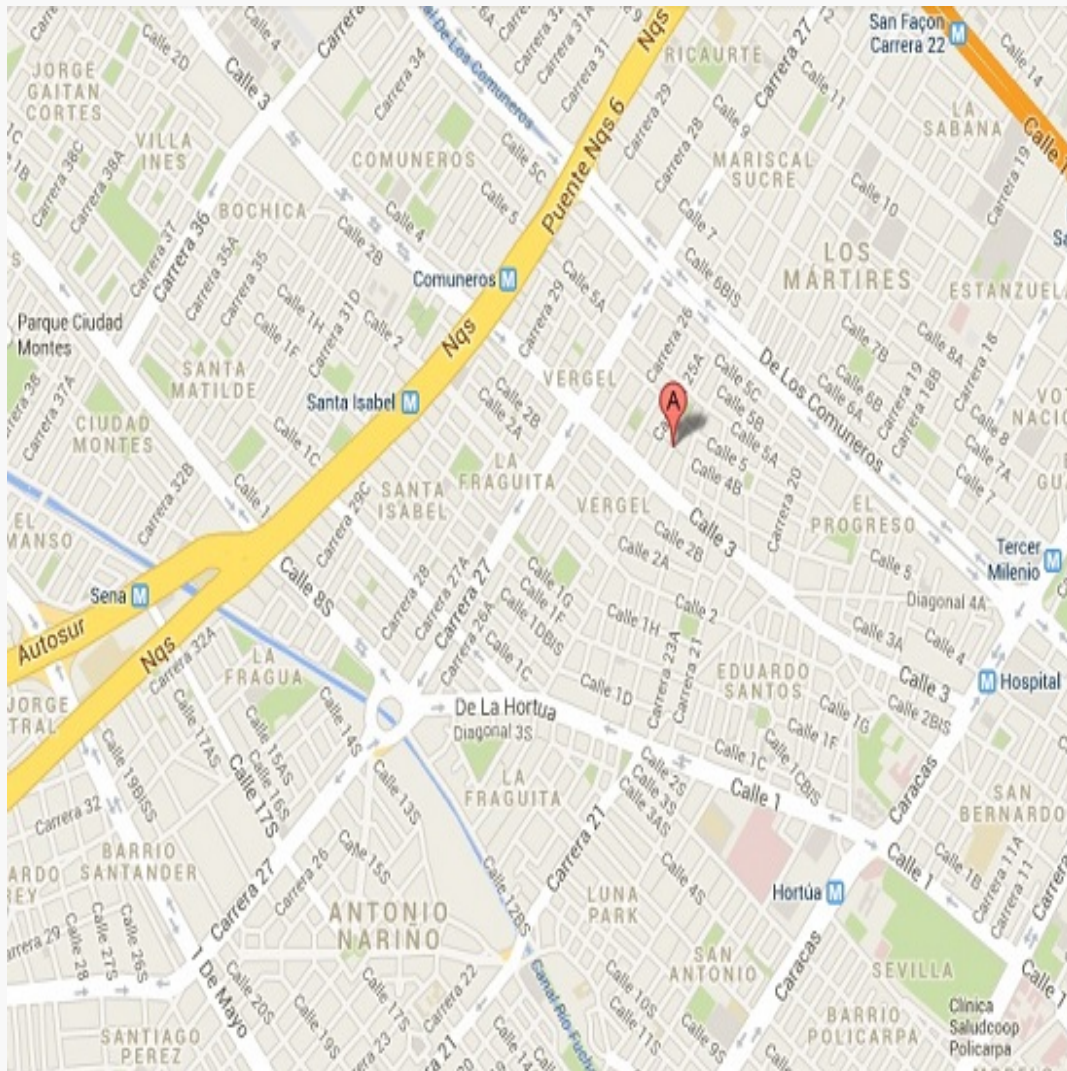
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1997	Edad Inmueble	28 aÑ±os	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	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 ropas: 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 vidrio templado; Cocina semi integral con mesón en concreto con acabado en granito.							

Dirección: KR 19 # 11 NORTE - 33 CO LA ABADIA CUARTA ETAPA BLQUE 3 APTO 501 | Sector Proviteq | Armenia | Quindío



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.552222
GEOGRAFICAS : 4° 33' 7.9992''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.66583333333334
GEOGRAFICAS : 75° 39' 56.9988''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Yulima	5	\$265,000,000	0.95	\$251,750,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$2,771,875.00	3205686944
2	Yulima	5	\$239,500,000	0.95	\$227,525,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$2,682,670.11	3160181520
3	Yulima	5	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$30,000,000	0	\$0	\$2,712,500.00	3188565911
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16-30	80.00	80.00	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	0.98	\$2,716,437.50
2	16-30	76.63	73.63	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	0.98	\$2,629,016.71
3	16-30	80.00	80.00	1.0	1.0	1.0	1.0	0.98	0.98	\$2,658,250.00
	28 años									
									PROMEDIO	\$2,667,901.40
									DESV. STANDAR	\$44,502.37
									COEF. VARIACION	1.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,712,403.77	TOTAL	\$209,207,702.94
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,623,399.03	TOTAL	\$202,342,767.54
VALOR TOTAL	\$202,342,764.87			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-norte-de-armenia-armenia/1930799312-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-armenia/1930060193-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-bloques-yulima-armenia/193083044</div>

Plano

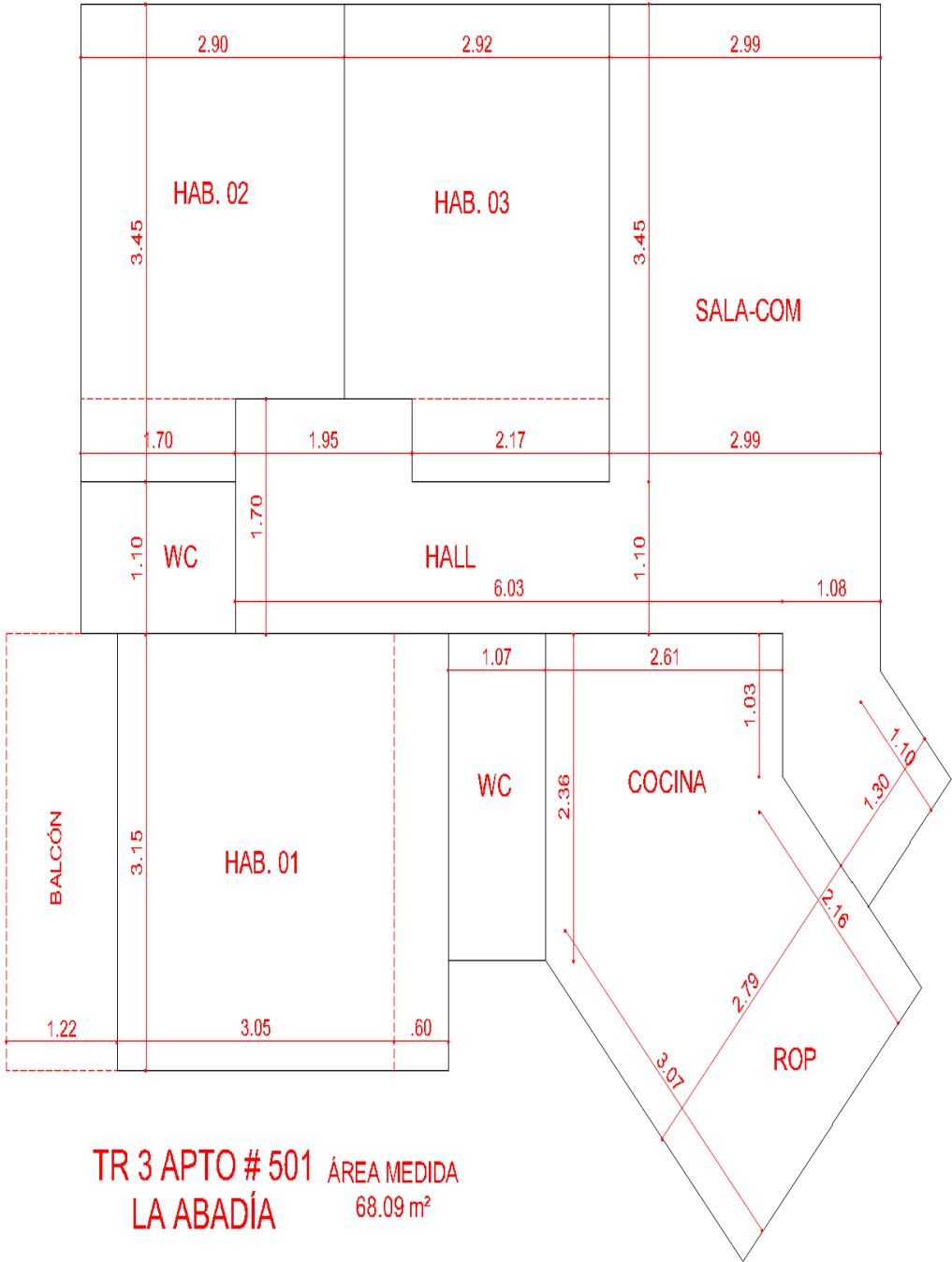


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



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



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



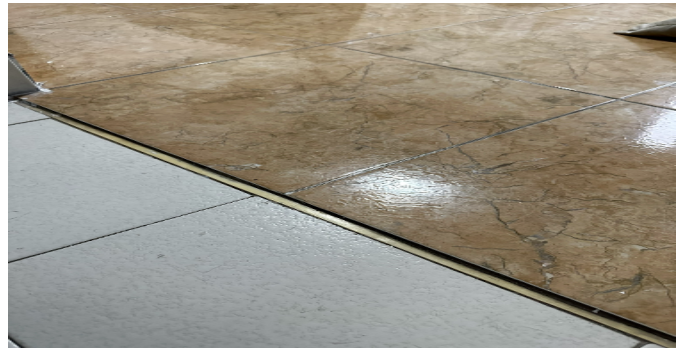
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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 evaluador 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 valorar 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-7546683



PIN de Validación: b58b0a88



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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDÓÑEZ 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: b58b0a88



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: b58b0a88



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

RAA AVALUO: LRCAJA-7546683 M.I.: 280-86801

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b52b0988



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



Categoria 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

Categoria 13 Intangibile e derivato

Alcance

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

Fecha de inscripción
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: argivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

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

El(la) señor(a) **IVAN DARIO GARCIA ORDÓÑEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b58b0a88



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



PIN DE VALIDACIÓN

b58b0a88

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre (04) 2025 y 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: 2509158627121145886

Nro Matrícula: 280-86801

Pagina 1 TURNO: 2025-280-1-86384

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 10:17:31 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

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

FECHA APERTURA: 20-01-1993 RADICACIÓN: 92-018204 CON: ESCRITURA DE: 11-11-1992

CODIGO CATASTRAL: 630010107000001640901900000093 COD CATASTRAL ANT: 63001010701640093901

NUPRE: BSK0011MYUC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQ. # 4.- CONSTA DE UN AREA DE DIECISEIS CON CINCUENTA (16.50) METROS CUADRADOS, ALTURA LIBRE DE DOS CON VEINTICINCO (2.25) METROS Y UN PORCENTAJE DE PARTICIPACION DEL 0.73%.- LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 3663 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1.992 DE LA NOTARIA 2. DE ARMENIA.- (ART. 11 DCTO 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 : %

COMPLEMENTACION:

I.-LOPEZ Y OVIEDO LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, EN \$ 32.518.020.00 POR ESCRITURA # 3064 DE 5 DE OCTUBRE DE 1990, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE OCTUBRE DE 1990.- II.-EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EN TRES LOTES MEDIANTE CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CELEBRADO CON PROVIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACION DEL QUINDIO "PROVITEQ", EN \$24.000.000.00 CON OTRO LOTE POR ESCRITURA # 201 DE 10 DE FEBRERO DE 1984, DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 16 DE MARZO DE 1984.- III.-PROVIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACION DEL QUINDIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: UN LOTE POR COMPRA A LA OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL DE ARMENIA, EN \$ 250.000.00 POR ESCRITURA # 3361 DE 16 DE DICIEMBRE DE 1977 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20 DE DICIEMBRE DE 1977.- IV.-VALORIZACION MUNICIPAL (MUNICIPIO DE ARMENIA) SIC, ADQUIRIO POR COMPRA A BERNARDA GALLEG0 VDA. DE NIETO, EN \$ 507.551.50 CON OTRO LOTE POR ESCRITURA # 1283 DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1974, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1974 POR OFICIO # 072 DE 16 DE DICIEMBRE DE 1977 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1977, BERNARDA GALLEG0 VDA. DE NIETO, ACLARO LA ESCRITURA # 1283 EN FAVOR DE VALORIZACION MUNICIPAL, EN CUANTO A LAS DIMENSIONES DEL LINDERO NORTE.- V.-BERNARDA GALLEG0 VDA. DE NIETO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE EDUARDO NIETO, EN \$ 31.860.00 CON OTRO LOTE, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 14 DE DICIEMBRE DE 1950, SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 1951.- VI.-PROVIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACION DEL QUINDIO (NUMERAL II), ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A BERLAMINA NIETO DE SALAZAR, ELOISA NIETO GALLEG0, LELIA NIETO GALLEG0, BERENICE OSPINA GALLEG0 DE CORREA, EN \$ 3.000.000.00 POR ESCRITURA # 2059 DE 10 DE AGOSTO DE 1977, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1977.- VII.-BELARMINA, LELIA NIETO GALLEG0 (SIC) Y BERENICE OSPINA GALLEG0, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE BERNARDA GALLEG0 DE NIETO, UNA CUOTA DE \$ 45.500.00 PARA CADA UNO SOBRE UN AVALUO DE \$ 182.000.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 13 DE DICIEMBRE DE 1976, SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 31 DE MARZO DE 1977, SE EXCLUYERON DOS LOTES.- VIII.-BERNARDA GALLEG0 V. DE NIETO, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION COMO SE DIJO EN EL NUMERAL V.- EL LOTE SOBRE EL CUAL SE LEVANTO EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA ABADIA II ETAPA, TIENE UNA EXTENSION DE 1.534.30 MTS2 Y SE ALINDERO ASI: UBICADO EN EL PUNTO DOS (2) EN EL PLANO, EL CUAL ESTA EN LA LINEA QUE UNE LOS MOJONES NUEVE (9) Y DIEZ (10) DEL ALINDERAMIENTO GLOBAL, A UNA DISTANCIA HORIZONTAL, APROXIMADAMENTE DEL MOJON NUMERO NUEVE (9) DE SIETE CON OCHENTA (7.80) METROS Y MIRANDO AL PUNTO UNO (1), EL PUNTO 1 ESTA UBICADO EN EL BORDE DEL ANDEN HACIA EL NORTE DEL PUNTO F, Y MAS EXACTAMENTE EN UNA MEDIDA ANGULAR DE OCHENTA Y CINCO GRADOS (85x) A LA DERECHA, TENIENDO COMO ORIGEN LA LINEA QUE UNE AL PUNTO F, CON EL MOJON NUMERO NUEVE (9) Y UNA DISTANCIA HORIZONTAL APROXIMADA DE SEIS CON CINCUENTA (6.50) METROS, ANGULARMENTE EN CERO CON CERO (0.0) GRADOS, SE BARRERA UN ANGULO APROXIMADO DE SETENTA Y DOS GRADOS Y TREINTA MINUTOS (72x30') A LA DERECHA, PARA DEFINIR LA LINEA RECTA QUE DIVIDE LA SEGUNDA ETAPA DE LA CUARTA ETAPA, Y



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

Certificado generado con el Pin No: 2509158627121145886

Nro Matrícula: 280-86801

Pagina 2 TURNO: 2025-280-1-86384

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 10:17:31 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

SE MEDIRA UNA DISTANCIA HORIZONTAL APROXIMADA DE CUARENTA CON OCHENTA (40.80) METROS PARA UBICAR EL PUNTO TRES (3) DE DONDE SE MIRARA HACIA EL PUNTO DOS (2) ANGULARMENTE EN CERO CON CERO (0.0) GRADOS PARA MEDIR NOVENTA Y SIETE GRADOS CON TREINTA MINUTOS (30) APROXIMADAMENTE Y A LA IZQUIERDA, TRAZANDO LA LINEA RECTA QUE DEFINE LA VECINDAD AUN CON LA CUARTA ETAPA DEL PROYECTO Y QUE SERA UNICAMENTE DURANTE TRES CON SETENTA (3.70) METROS APROXIMADAMENTE PARA LLEGAR AL PUNTO CUATRO (4) POR DONDE SE CONTINUARA LA DIVISION CON LA TERCERA ETAPA Y CON LA MISMA MEDIDA ANGULAR REALIZADA EN EL PUNTO NUMERO TRES (3) SE TENDRA UNA DISTANCIA APROXIMADA DE VEINTISEIS CON CINCUENTA (26.50) METROS PARA LLEGAR AL PUNTO CINCO (5) DE DONDE SE UBICARAN LOS CERO CON CERO (0.0) GRADOS EN EL PUNTO CUATRO (4) AL PUNTO TRES (3) POR ESTAR EN LINEA AMBOS Y SE MEDIRAN NOVENTA GRADOS (90x) APROXIMADAMENTE HACIA LA IZQUIERDA CONTINUANDO LA DIVISION ENTRE LA SEGUNDA Y TERCERA ETAPA, EN UNA LINEA RECTA QUE MEDIRA APROXIMADAMENTE DIEZ (10) METROS PARA LLEGAR AL PUNTO SEIS (6) DE DONDE SE MEDIRAN NOVENTA (90x) GRADOS APROXIMADAMENTE PARTIENDO DEL PUNTO (5) HACIA LA DERECHA, DETERMINANDO LA LINEA RECTA QUE DIVIDE AUN LA TERCERA ETAPA Y UNA DISTANCIA HORIZONTAL APROXIMADA DE VEINTINUEVE CON CUARENTA (29.40) METROS Y LLEGAR AL PUNTO SIETE (7) EN LA INTERSECCION CON LA LINEA DENOMINADA CRESTA DE LINEA TALUD, POR LA QUE SE SIGUE EN BUSCA DE PUNTO DOS (2) O PUNTO DE PARTIDA Y RECORRER UNA DISTANCIA HORIZONTAL APROXIMADA DE OCHENTA Y TRES CON CUARENTA (83.40) METROS HABIENDOSE LINDADO CON EL AREA DE PROTECCION Y ARBOLIZACION CEDIDA POR LA URBANIZACION AL MUNICIPIO, CERRADO EN ESTA FORMA EL ALINDERAMIENTO DE LA SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 19 # 11 NORTE - 33 PQDRO 4 BLQUE V II ETAPA CO LA ABADIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 86778

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3274 DEL 15-10-1992 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION SIN LIMITE EN LA CUANTIA

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

DE: LOPEZ Y OVIEDO LIMITADA

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-12-1992 Radicación: 92-0018204

Doc: ESCRITURA 3663 DEL 11-11-1992 NOTARIA 2 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)



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

Certificado generado con el Pin No: 2509158627121145886

Nro Matrícula: 280-86801

Pagina 3 TURNO: 2025-280-1-86384

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 10:17:31 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: LOPEZ Y OVIEDO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-12-1992 Radicación: 92-0018205

Doc: ESCRITURA 4305 DEL 23-12-1992 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA NOMENCLATURA Y VARIOS ARTICULOS DEL REGLAMENTO

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

A: LOPEZ Y OVIEDO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-04-1993 Radicación: 93-005818

Doc: ESCRITURA 1393 DEL 16-04-1993 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: LOPEZ Y OVIEDO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-1997 Radicación: 97-3005

Doc: ESCRITURA 615 DEL 10-02-1997 NOTARIA 2A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$35,750,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTA Y OTRA UNIDAD

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

DE: LOPEZ Y OVIEDO LIMITADA

NIT# 8000976821

A: ANDRADE ALMARIO LESTER

CC# 79393616 X

A: GUARDIOLA CASTAÑEDA MARCELA INES

CC# 52053630 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-02-1997 Radicación: 97-3005

Doc: ESCRITURA 615 DEL 10-02-1997 NOTARIA 2A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ESTA Y OTRA UNIDAD"SIN LIMITE DE CUANTIA"

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

DE: ANDRADE ALMARIO LESTER

CC# 79393616 X

DE: GUARDIOLA CASTAÑEDA MARCELA INES

CC# 52053630 X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "CONAVI"

NIT# 8909133414

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-1997 Radicación: 97-24277

Doc: ESCRITURA 5747 DEL 18-11-1997 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2509158627121145886

Nro Matrícula: 280-86801

Pagina 4 TURNO: 2025-280-1-86384

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 10:17:31 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

DE: ANDRADE ALMARIO LESTER

CC# 79393616 X

DE: GUARDIOLA CASTAÑEDA MARCELA INES

CC# 52053630 X

A: COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA "COOMEVA"

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-06-1999 Radicación: 1999-6473

Doc: ESCRITURA 1424 DEL 22-06-1999 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA "COANVI"

A: ANDRADE ALMARIO LESTER

CC# 79393616 X

A: GUARDIOLA CASTAÑEDA MARCELA INES

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-05-2003 Radicación: 2003-10148

Doc: ESCRITURA 1013 DEL 27-03-2003 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA #3663 DE 11-04-92, DE LA NOTARIA 2.DE ARMENIA, SOMETIENDOSE A LA LEY 675 DE 03-08-2001.

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

A: CONJUNTO RESIDENCIAL "LA ABADIA"

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-02-2005 Radicación: 2005-2642

Doc: ESCRITURA 408 DEL 15-02-2005 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: COOMEVA

A: ANDRADE ALMARIO LESTER

CC# 79393616 X

A: GUARDIOLA CASTAÑEDA MARCELA INES

CC# 52053630 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 07-03-2005 Radicación: 2005-3923

Doc: ESCRITURA 569 DEL 04-03-2005 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$4,217,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ANDRADE ALMARIO LESTER

CC# 79393616

DE: GUARDIOLA CASTAÑEDA MARCELA INES

CC# 52053630

A: SANZ MORALES SANDRA MILENA

CC# 41935229 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2509158627121145886

Nro Matrícula: 280-86801

Pagina 5 TURNO: 2025-280-1-86384

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 10:17:31 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 012 Fecha: 27-07-2010 Radicación: 2010-280-6-13217

Doc: ESCRITURA 1598 DEL 22-07-2010 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: SANZ MORALES SANDRA MILENA

CC# 41935229

A: RAMOS MURILLO ANTONIO

CC# 16553459 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-07-2010 Radicación: 2010-280-6-13217

Doc: ESCRITURA 1598 DEL 22-07-2010 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: RAMOS MURILLO ANTONIO

CC# 16553459 X

A: BANCOLOMBIA S.A

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

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: 07-07-2022

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

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2509158627121145886

Nro Matrícula: 280-86801

Pagina 6 TURNO: 2025-280-1-86384

Impreso el 15 de Septiembre de 2025 a las 10:17:31 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-280-1-86384

FECHA: 15-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ANDRES SANTANA SANTAMARIA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRz5PpnI33EC

12 nov. 2025 - 7:43 a.m.

Valor de la transferencia

\$ 300.000

Costo de la transferencia

\$ 0,00

¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

**LOS ROSALES CONST
IN**

Código de negocio

0087263820

¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros

**Ahorros
*3502**

Nuevo saldo disponi...

 **\$ * * * ***



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y
solicitudes



Ajustes

