



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-4372858-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ERIK DAVID BOLAÑOS HERNANDEZ	FECHA VISITA	27/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	4372858	FECHA INFORME	30/11/2025
DIRECCIÓN	UR LOS ARCADES MZ K LT 8	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	Los Arcades	REMODELADO	
CIUDAD	Armenia	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Quindío	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ		
IDENTIFICACIÓN	18468387		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JHON JAIRO MORENO BERMUDEZ			
NUM. ESCRITURA	704 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1Aa Pereira	FECHA 28/02/2013
CIUDAD ESCRITURA	Pereira		DEPTO	Quindío
CEDULA CATASTRAL	6300101030000996000800000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
280-121100	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde vía colectora barrial que conecta a vía peatonal que permite el acceso a la manzana K donde se encuentra el inmueble.

**Distribución del inmueble:** Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropa; Baño social con ducha; Tres (3) Habitaciones y Antejardín.

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

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza
Zropa	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.

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

DOTACIÓN COMUNAL		
Portería	No	Bicicletero
Piscinas	No	TerrazaComunal
PlantaElect.	No	Calefaccion
Gar.Visit.	No	Gimnasio
Porteria	No	Tanque
ZonaVerde	No	Shut
Aire	No	Teatrino

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,609,100

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,609,100

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Certificado de nomenclatura adjunto.

## NOMBRES Y FIRMAS


 IVAN D. GARCIA O.  
Perito Actuante  
C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-11-29 07:31:00


 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Comercio, Servicios, Dotacional.
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	No específica.
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	No específica.

<b>Área Lote</b>	66.00	<b>Frente</b>	6.00
<b>Forma</b>	Rectangular	<b>Fondo</b>	11.00
<b>Topografía</b>	Plana	<b>Rel. Fte./Edo.</b>	1:1.83

<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No aplica
<b>Suelos De Proteccion</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A.
<b>Antejardín</b>	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>Uso principal</b>	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
<b>Altura permitida pisos</b>	3 pisos.
<b>Aislamiento posterior</b>	Para VIS 2 m.
<b>Índice de ocupación</b>	0.80
<b>Índice de construcción:</b>	No especifica
<b>No. De Unidades:</b>	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	66.00	AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	-
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	66.00	AREA DE TERRENO	M2	66.00
AREA PISO 1	M2	55.80	AREA PISO 1	M2	52.80
PORCHE	M2	10.20	PORCHE	M2	10.20

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Regular
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vías Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Regular	0-100
Zonas recreativas	Regular	300-400

	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** NO

## Impacto Ambiental

**Aire:** **Basura:** **Ruido:**  
NO NO NO

### Cond.seguridad:

**Aguas servidas:**  
NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	VIS vivienda de interes Social
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	1
<b>Nº de Sótanos</b>	
<b>Vida Util</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	77
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	UR LOS ARCADES MZ K LT 8

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	66.00	M2	\$596,555.00	29.25%	\$39,372,630.00
Area Construida	Casa	52.80	M2	\$1,511,690.00	59.30%	\$79,817,232.00
Area Construida	PORCHE	10.20	M2	\$1,511,690.00	11.45%	\$15,419,238.00
<b>TOTALES</b>				<b>100%</b>		<b>\$134,609,100</b>

Valor en letras Ciento treinta y cuatro millones seiscientos nueve mil cien Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$134,609,100  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

**Entorno:** El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, central de mercado, supermercados y otros de uso recreativo.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** Fachada en graniplast con zócalo en tableta de gres; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera, metal y aluminio; Baño enchapado en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en granito.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

**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.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Los Arcades	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	3208080215	60.00	120.00	\$1,900,000	\$228,000,000
2	La Adiela	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3009121261	72.00	72.00	\$2,400,000	\$172,800,000
3	La Grecia	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3009121261	66.00	66.00	\$1,900,000	\$125,400,000
<b>Del inmueble</b>					<b>66.00</b>	<b>52.80</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$633,333	1	0.98	0.98	\$620,666.67
2	\$45,700,000	\$634,722	1.0	0.98	0.98	\$622,027.78
3	\$36,100,000	\$546,970	1.0	1.0	1.00	\$546,969.70
				PROMEDIO	\$596,555	
				DESV. STANDAR	\$42,947.28	
				COEF. VARIACION	7.20%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$596,555.00	AREA	66.00	TOTAL	\$39,372,630.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,511,690.00	AREA	52.80	TOTAL	\$79,817,232.00
VALOR TOTAL		\$119,189,862.00				

## Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-armenia/192869550>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-adiela-armenia/192824543>3-<https://millanenlinea.com/inmueble/venta-casa-armenia-urbanizacion-la-grecia/279058100/>

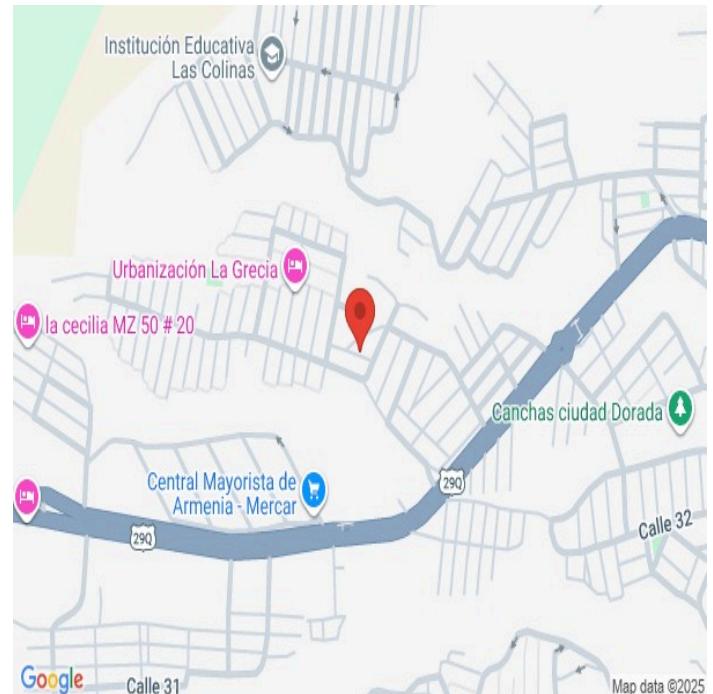
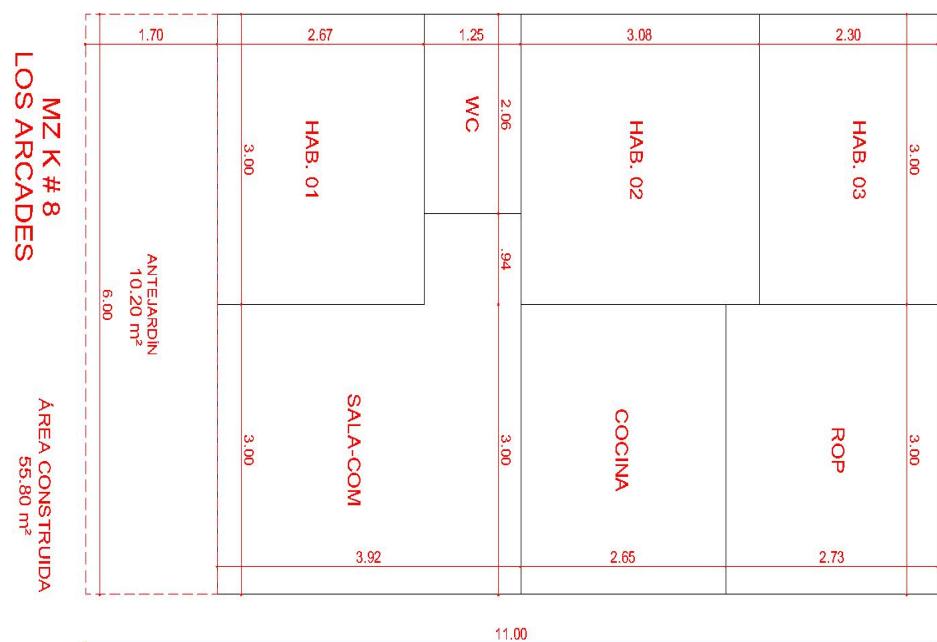
## REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	55.80
Área construida vendible	55.80
Valor M2 construido	\$1,806,297
Valor reposición M2	\$100,791,373
Valor reposición presupuesto M2	\$1,806,297
Fuente	Construdata 215
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,806,297
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fitto y corvin %	16.31 %
Valor reposición depreciado	\$1,511,690
Valor adoptado depreciado	\$1,511,690
<b>Valor total</b>	<b>\$84,352,302</b>

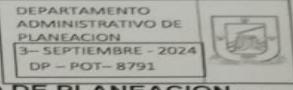
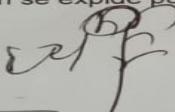
**DIRECCIÓN:**

UR LOS ARCADES MZ K LT 8 | Los Arcades | Armenia | Quindío

**COORDENADAS (DD)****Latitud:** 4.5297222**Longitud:** -75.71055555555556**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 4° 31' 46.9986''**Longitud:** 75° 42' 38.001''**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## OTROS ANEXOS

## Otros documentos

	<b>CERTIFICADO DE NOMENCLATURA</b> Departamento Administrativo de Planeación Proceso 3. Planificación y Ordenamiento del Territorio <b>ALCALDIA DE ARMENIA</b> NIT 890000464-3	Código: R-DP-POT-002 Fecha: 14/12/2022 Versión: 007 Página 1 de 1
Armenia Quindío,		
<b>LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL</b>		
<b>CERTIFICA:</b>		
<p>Que al inmueble identificado con ficha catastral 6300101030000099600080000000000, identificado con matrícula inmobiliaria 280-121100, ubicado en UR LOS ARCADES MZ K LT 8, se le ha asignado conforme al artículo 243 del Acuerdo Municipal No. 019 de 2009 (POT / 2009-2023), la numeración consecuente y existente en el sector y a la información catastral, la siguiente nomenclatura urbana:</p>		
<b>MAZANA K CASA 8 URBANIZACION LOS ARCADES</b>		
<b>Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Esta nomenclatura no define propiedad, titularidad, ni legaliza actuaciones sobre el predio.</li> <li>- Trámite realizado de acuerdo a certificado de tradición No. 280-121100 y a escritura pública No. 5148 del 24 de mayo de 2022, de la Notaría 62 del Bogotá D.C.</li> <li>- Esta nomenclatura está sujeta a modificaciones según estudios a realizar.</li> </ul>		
Esta certificación se expide por solicitud de Jhon Jairo Moreno Bermúdez, 2024PQR2409		
Atentamente, 		
Diego Fernando Ramírez Restrepo Subdirector Departamento Administrativo de Planeación Municipal		
<small>Proyecto/Elaboró Leonardo Fabio Montoya Sifuentes – Auxiliar Administrativo - DAPM            Revisó: Rodrigo Restrepo Hernández – Líder Proceso 3– DAPM</small>		
<small>Nota: En la copia se adhiere y se anula estampilla Pro-Hospital de Tres Mil Quinientos Pesos \$ 3.500 (Decreto 01331 del 20 de diciembre de 2023).</small>		
<small>Cr 16 No. 15-28, Armenia Quindío – CAM Tercer Piso. – Código Postal 630004            Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co</small>		

## FOTOS: General



## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS: General

Detalle de acabados



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Indices Norma

### 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

#### ZONAS DE USO DE SUELO

#### EDIFICABILIDAD

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

#### 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.

## Indices Norma

### 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

#### ZONAS DE USO DE SUELO

#### EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
USO PRINCIPAL		
VU Vivienda Unifamiliar		
VB Vivienda Bifamiliar		
VM Vivienda Multifamiliar		
USO COMPLEMENTARIO		
C2 Hipermercados	En manzanas aisladas,	
C3 Centros comerciales		
C6 Superficies comerciales		
C7 Supermercados	Sobre vía Vehicular	
C8 Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria	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
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	

#### 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 FRONTEL:

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

#### 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 150m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m<sup>2</sup> 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

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-4372858-2



PIN de Validación: b58b0a82



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

**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 2020Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020Régimen  
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 2020Régimen  
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 2020Régimen  
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

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, reliquias, 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



PN de Validación: b5aBaa2



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



## Categoría 12 Intangibles

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

## Régimen Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, daño sustento, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cancelación de gravámenes 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:

Este dato se contactó en:

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

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: argiyangarcia@gmail.com

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

Técnicos Recaudadores, Certificados de Aptitudes Profesionales y otros programas de formación Técnico Laboral Por Competencias en Aválculos- Corporación Tecnológica Empresarial.

Técnico Escolar | Oficina de Competencias en Artes  
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(a) 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: 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

Este 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 del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Alexandra Suarez*  
M.I.: 280-121100

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511264368125254232**

**Nro Matrícula: 280-121100**

Página 2 TURNO: 2025-280-1-111537

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 04:29:16 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 19-11-1996 Radicación: 96-21590

Doc: ESCRITURA 5.490 DEL 07-11-1996 NOTARIA 2A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA, FIDUBANCOOP X

**A: AHORRAMAS CORPORACIONE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACIÓN: Nro 003** Fecha: 19-11-1996 Radicación: 96-21590

Doc: ESCRITURA 5.490 DEL 07-11-1996 NOTARIA 2A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$170,000,000

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA, FIDUBANCOOP X

**A: ARISTIZABAL ARBELAEZ OSCAR**

CC# 1264798

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 29-07-1997 Radicación: 97-15672

Doc: ESCRITURA 3631 DEL 21-07-1997 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 912 RELOTEO

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

**A: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA "FIDUBANCOOP". -SIC** X

**ANOTACIÓN: Nro 005** Fecha: 19-01-1999 Radicación: 1999-700

Doc: OFICIO 0006 DEL 15-01-1999 JDO DOCE CIVIL DEL CTO DE SANTAFE DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO . ESTE Y 187 INMUEBLES MAS.

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

DE: AHORRAMAS CORPORACIONE AHORRO Y VIVIENDA

**A: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA [SIC]** X

**ANOTACIÓN: Nro 006** Fecha: 23-02-2001 Radicación: 2001-4197

Doc: OFICIO 0275 DEL 12-02-2001 JDO 12.CIVIL DEL CTO DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL ESTE Y 187 LOTES MAS

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

DE: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

**A: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA** X



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511264368125254232**

**Nro Matrícula: 280-121100**

Página 3 TURNO: 2025-280-1-111537

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 04:29:16 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-02-2001 Radicación: 2001-4198

Doc: AUTO S.N. DEL 31-01-2001 JDO 12.CIVIL DEL CTO DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$924,259,600

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION POR CUENTA DEL CREDITO HIPOTECARIO ESTE Y 187 LOTES MAS. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 20-03-2002 Radicación: 2002-6049

Doc: ESCRITURA 4068 DEL 12-12-2001 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y 187 INMUEBLES MAS.

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

DE: CORPOR. DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS ANTES CORP. DE AHORRO Y V/DA LAS VILLAS POR ABSORCIÓN DE AHORRAMAS CORP. DE AHORRO Y V/DA

A: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR - HABITAR

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-03-2002 Radicación: 2002-6049

Doc: ESCRITURA 4068 DEL 12-12-2001 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$170,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y 187 INMUEBLES MAS.

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

DE: ARISTIZABAL ARBELAEZ OSCAR CC# 1264798

A: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR - HABITAR

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 20-03-2002 Radicación: 2002-6051

Doc: ESCRITURA 904 DEL 07-03-2002 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION A ESCRITURA N. 4068 DEL 12-12-01 NOTARIA 2 DE ARMENIA, EN EL SENTIDO QUE LA RAZON SOCIAL CORRECTA DE LA ENTIDAD DEUDORA SE DENOMINA SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA - FIDUBANCOOP.

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

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS (ANTES AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA) X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 26-11-2002 Radicación: 2002-26560

Doc: ESCRITURA 4038 DEL 21-11-2002 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$17,160,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511264368125254232**

**Nro Matrícula: 280-121100**

Página 4 TURNO: 2025-280-1-111537

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 04:29:16 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA A.V. VILLAS.

A: MARTINEZ NARANJO ALBA LUCIA

CC# 24814230 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 26-11-2002 Radicación: 2002-26560

Doc: ESCRITURA 4038 DEL 21-11-2002 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MARTINEZ NARANJO ALBA LUCIA

CC# 24814230 X

A: BANCO COMERCIAL AV. VILLAS ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA A.V. VILLAS.

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 11-11-2003 Radicación: 2003-23675

Doc: ESCRITURA 3445 DEL 10-11-2003 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

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: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS NIT. 860.035.827-5

A: MARTINEZ NARANJO ALBA LUCIA

CC# 24814230 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 18-01-2006 Radicación: 2006-809

Doc: ESCRITURA 30 DEL 13-01-2006 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$12,000,000

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: MARTINEZ NARANJO ALBA LUCIA

CC# 24814230

A: NARANJO ECHEVERRY BERNARDA DE JESUS

CC# 24408709 X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 06-03-2013 Radicación: 2013-280-6-3902

Doc: ESCRITURA 704 DEL 28-02-2013 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$35,000,000

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: NARANJO ECHEVERRY BERNARDA DE JESUS C.C. 24408709

A: MORENO BERMUDEZ JOHN JAIRO

CC# 10144990 X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 06-03-2013 Radicación: 2013-280-6-3902

Doc: ESCRITURA 704 DEL 28-02-2013 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2511264368125254232**

Nro Matrícula: 280-121100

Pagina 5 TURNO: 2025-280-1-111537

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 04:29:16 PM

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

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

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

DE: MORENO BERMUDEZ JOHN JAIRO

CC# 10144990 X

A: BCSC S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 07-06-2022 Radicación: 2022-280-6-11122

Doc: CERTIFICADO CH-4184 DEL 24-05-2022 NOTARIA SESENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA 704 DEL 28/2/2013 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA. SE CANCELA POR ESCRITURA PUBLICA 5148 DEL 24/05/2022 NOTARIA 62 BOGOTA D.C.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT 8600073354

A: MORENO BERMUDEZ JOHN JAIRO

CC# 10144990 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\***

#### **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.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2511264368125254232**

**Nro Matrícula: 280-121100**

Página 6 TURNO: 2025-280-1-111537

Impreso el 26 de Noviembre de 2025 a las 04:29:16 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-280-1-111537**      **FECHA: 26-11-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA SNR

  
LUZ JANETH QUINTERO ROJAS  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



Número de comprobante

**f8cabf78-8071-42d1-9a55-a27f6426380d**

Día: 26/11/2025 Hora: 04:18 p.m.

Origen

**Cuenta de Ahorros**

\*\*\*\* 8331



**Llave Bancolombia**

**0087263820**

LOS ROSALES CONST IN

Valor

**\$335.000,00**

Costo de la transacción:

**\$0,00**

Enviar dinero a una llave ¡es gratis y siempre llega de inmediato!



Compartir  
comprobante



Guardar llave  
como favorita



ARCHIVO: LRCAJA-4372858-2  
avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-4372858-2
	<b>Hash documento:</b>	289bdcd805
	<b>Fecha creación:</b>	2025-11-30 15:25:41

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ Documento: 18468387 Firmado en AvalSign. Token: 257855	 IVAN D. GARCIA O.
<b>Puntos:</b> Email: arqivangarcia@gmail.com Celular: 3113323523 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 201.185.234.214   2025-11-29 07:31:00	

Gestionado por [avalsign.com](#)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

