



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032419819

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDERSON SADDY BARRERA ROMERO
NIT / C.C CLIENTE	1032419819
DIRECCIÓN	CASA 113 MZ 13 U BOSQUES DE PINARES III ETAPA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	U BOSQUES DE PINARES 3 ET
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/12/2023
FECHA INFORME	06/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUIS ANGEL ENCISO MORALES				
NUM.	691 EscrituraDe	#NOTARIA	1ª Armenia	FECHA	07/03/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA	630010101000006810006000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	No aplica				
NJUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
280-89521	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 59.89 m² (5.65 x 10.60 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 59.89 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización Bosques de Pinares, Manzana 13 # 113, Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,826,700

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,826,700

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura. Actualizado el 15 febrero de 2024.

NOMBRES Y FIRMAS

  
IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ  
Perito Actuante  
C.C: 18468387  
RAA: AVAL-18468387

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional.
Uso Condicionado Según Norma	No especifica.
Uso Prohibido Según Norma	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No especifica.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	MODERADO
Suelos De Proteccion	No especifica.
Patrimonio	No aplica

Área Lote	59.89	Frente	5.65
Forma	Rectangular	Fondo	10.60
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.87

## NORMAS DE USO DE SUELO

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

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	59.89
AREA CONSTRUIDA	M2	59.89

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 72.468.000-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	59.89
AREA PISO 1	M2	59.89

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	59.89
AREA PISO 1	M2	47.91

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	100-200
Escolar	Buena	mas de 500
Asistencial	Buena	mas de 500
Estacionamientos	Buena	0-100
Áreas verdes	Regular	0-100
Zonas recreativas	Buena	100-200

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	71
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CASA 113 MZ 13 U BOSQUES DE PINARES III ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

## Comentarios de estructura

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	59.89	M2	\$430,000.00	27.74%	\$25,752,700.00
Area Construida	Casa	47.91	M2	\$1,400,000.00	72.26%	\$67,074,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$92,826,700</b>
Valor en letras			Noventa y dos millones ochocientos veintiséis mil setecientos Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL**

**\$92,826,700**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	15
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**Jurídica:** Información tomada de documentación suministrada. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**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, hospital y otros de uso deportivo y recreativo.

**Estructura:** La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular  
Presenta cerramiento en antejardín.

**Acabados:** Fachada en texturizado con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapados en cerámica y división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en acero inoxidable; cielo raso en icopor.

### 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bosques de Pinares	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3136102475	60.00	60.00	\$1,750,000	\$105,000,000
2	Bosques de Pinares	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3127726736	60.00	80.00	\$1,400,000	\$112,000,000
3	Bosques de Pinares	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3127726736	60.00	60.00	\$1,750,000	\$105,000,000
Del inmueble						59.89	47.91		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$28,000,000	\$466,667	1.0	1.0	1.00	\$466,667
2	\$25,750,000	\$429,167	0.98	1.0	0.98	\$420,583
3	\$28,000,000	\$466,667	1.0	1.0	1.00	\$466,667
					PROMEDIO	\$451,305.56
					DESV. STANDAR	\$26,606.23
					COEF. VARIACION	5.90%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$430,000.00	AREA	59.89	TOTAL	\$25,752,700.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	47.91	TOTAL	\$67,074,000.00
VALOR TOTAL	\$92,826,700.00					

**Observaciones:**  
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

**Enlaces:**  
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ara-bosques-de-pinares/armenia/7968894> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosques-de-pinares/armenia/10185865> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosques-de-pinares/armenia/10183681>





UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CASA 113 MZ 13 U BOSQUES DE PINARES III ETAPA | U BOSQUES DE PINARES 3 ET | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

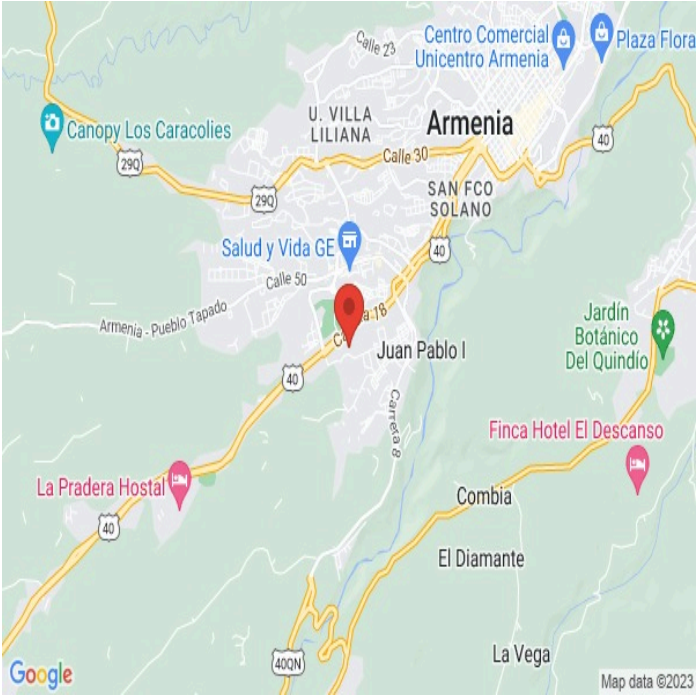
Latitud: 4.5127778

Longitud:-75.6975

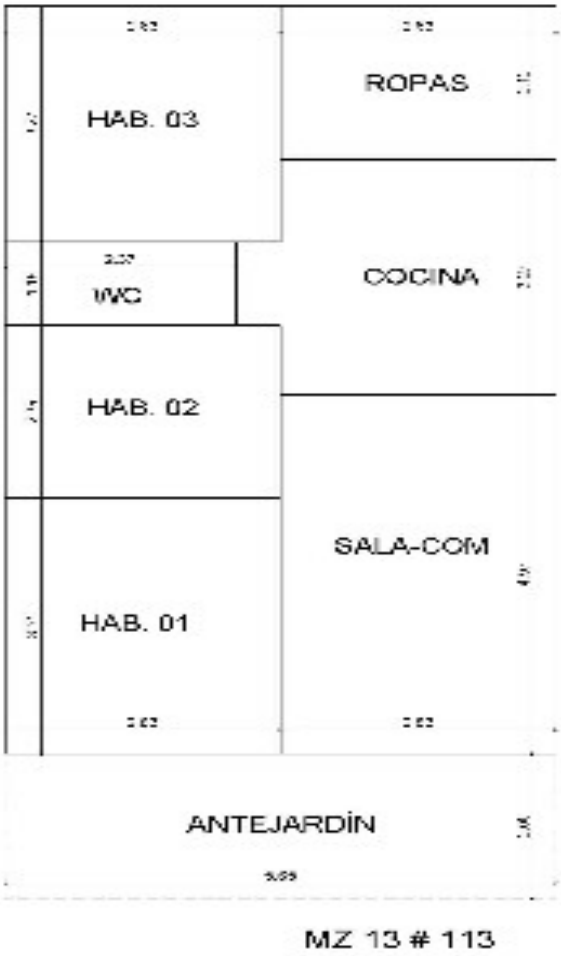
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 30´ 46.0002´´

Longitud:75° 41´ 51´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo





## FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados





FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1032419819

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

ARMENIA - NIT: 899999007-0

SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 03:11:26 pm

480697

No. RADICACIÓN: 2024-280-6-1349

NOMBRE DEL SOLICITANTE: LUIS ENCISO

CERTIFICADO No.: DP-POT-617 del 31/01/2024 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION de ARMENIA

**MATRICULAS: 280-89521**

ACTOS A REGISTRAR:

Tipo....	Código....	Cuantía....	Tipo Tarifa	Derecho	Impuesto
ACTUALIZACION DE N...	200	1	E	\$	0 \$0

VALOR MULTA: \$0

FORMA DE PAGO:

EXENTO CAJA ORIP VALOR: \$ 0

Conservación documental del 2% \$ 0

VALOR TOTAL A PAGAR AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 0

Usuario: 58596

ORIGINAL

**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 2 de Febrero de 2024 a las 02:08:08 pm

Con el turno 2024-280-6-1349 se calificaron las siguientes matrículas:  
280-89521

**Nro Matricula: 280-89521**

CIRCULO DE REGISTRO: 280 ARMENIA No. Catastro: 630010101000006810006000000000  
MUNICIPIO: ARMENIA DEPARTAMENTO: QUINDIO VEREDA: ARMENIA TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

- 1) LT 113 MZ 13 U BOSQUES DE PINARES III ETAPA
- 2) UR BOSQUES DE PINARES MANZANA 13 CASA 113

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 31/01/2024 Radicación 2024-280-6-1349  
DOC: CERTIFICADO DP-POT-617 DEL: 31/01/2024 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION  
DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA - VER #2  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MUNICIPIO DE ARMENIA NIT# 8900004643

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

  
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 99304





## CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Departamento Administrativo de Planeación  
Proceso 3. Planificación y Ordenamiento del Territorio

ALCALDIA DE ARMENIA  
NIT 890000464-3

Código: R-DP-POT-002

Fecha: 14/12/2022

Versión: 007

Página 1 de 1	
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION	
31 - ENERO -2024 DP - POT- 617	

Armenia Q.

AL CONTESTAR FAVOR CITAR ESTE DP - POT

### LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

#### CERTIFICA:

Que al inmueble identificado con ficha catastral 630010101000006810006000000000, identificado con matrícula inmobiliaria 280-89521, ubicado en la LT MZ 13 U BOSQUES DE PINARES III ETAPA, 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:


#### URBANIZACIÓN BOSQUES DE PINARES MANZANA 13 CASA 113

#### Observaciones:

- Esta nomenclatura no define propiedad, titularidad, ni legaliza actuaciones sobre el predio.
- Trámite realizado de acuerdo a certificado de tradición No. 280-89521 y a escritura pública No. 691 del 07 de marzo de 2023, de la Notaría 1ª del Círculo Notarial de Armenia Quindío.
- Esta nomenclatura está sujeta a modificaciones según estudios a realizar.

Esta certificación se expide por solicitud de Luis Ángel Enciso Morales, 2023PQR944101

Atentamente,

  
Diego Fernando Ramírez Restrepo  
Subdirector  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó/Elaboró Leonardo Fabio Montoya Cifuentes – Auxiliar Administrativo - DAPM  
Revisó: Rodrigo Restrepo Hernández

Nota: En la copia se adhiere y se anula estampilla Pro-Hospital de Tres Mil Quinientos Pesos \$ 3.200 (Decreto 00939 del 12 de diciembre de 2022).

Cr 16 No. 15-28, Armenia Quindío – CAM Tercer Piso. – Código Postal.630004  
Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co





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

Certificado generado con el Pin No: 231127826585906122

Nro Matrícula: 280-89521

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-108355

Impreso el 27 de Noviembre de 2023 a las 09:27:08 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: 25-05-1993 RADICACIÓN: 93-007069 CON: ESCRITURA DE: 10-05-1993

CODIGO CATASTRAL: 630010101000006810006000000000 COD CATASTRAL ANT: 63001010106810006000

NUPRE: BSK0001WSLD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CON CASA # 113 DE LA MZ. #13: CON UN ANCHO DE 5.65 MTS. POR UN LARGO DE 10.60 MTS. CON UN AREA DE 59.89MTS2. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #2508 DEL 10 DE MAYO DE 1.993 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA. (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

I.- "BOSQUES DE PINARES LIMITADA", ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE RELOTEO EN MAYOR PORCION Y EN TRES LOTES ASI: UN LOTE POR COMPRA A GABRIEL ALBERTO MARIN CEBALLOS, EN \$18.000.000.00 POR ESCRITURA # 6151 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1.992 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.992.- II.- GABRIEL ALBERTO MARIN CEBALLOS, ADQUIRIO EN PARTICION CELEBRADA CON LUIS AUGUSTO OSPINA GONZALEZ Y DIEGO ILDEFONSO MARIN CEBALLOS, EN \$450.000.00 POR ESCRITURA # 2085 DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.981, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1.981.- III.- GABRIEL ALBERTO, DIEGO ILDEFONSO MARIN CEBALLOS Y LUIS AUGUSTO OSPINA GONZALEZ, ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION ASI: DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE GABRIEL MARIN GALLEGO, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 4 DE AGOSTO DE 1.948, Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 1.948, SE LES ADJUDICO A GABRIEL ALBERTO, MARIA RUBY, DIEGO ILDEFONSO MARIN CEBALLOS, UNA CUOTA DE \$6.750.00 PARA CADA UNO SOBRE UN AVALUO DE \$20.250.00 EN EL INMUEBLE EN REFERENCIA POR ESCRITURA # 1203 DE 17 DE MAYO DE 1.977, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 25 DE MAYO DE 1.977, RUBY MARIN DE GOMEZ (SIC) VENDIO A GABRIEL MURILLO CEBALLOS, UNA TERCERA PARTE 1/3 EN EL INMUEBLE EN REFERENCIA EN \$250.000.00 POR ESCRITURA # 2081 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1.979, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 11 DE FEBRERO DE 1.980, GABRIEL MURILLO CEBALLOS, VENDIO A HECTOR MOLINA VARGAS, UNA TERCERA PARTE EN EL INMUEBLE, EN \$250.000.00 POR ESCRITURA # 1253 DE 22 DE JULIO DE 1.980 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 28 DE JULIO DE 1.980, HECTOR MOLINA VARGAS, VENDIO UNA TERCERA PARTE DEL INMUEBLE A LUIS AUGUSTO OSPINA GONZALEZ, EN \$500.000.00.- IV.- "BOSQUES DE PINARES LIMITADA" NUMERAL I, ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A DIEGO ILDEFONSO MARIN CEBALLOS, EN \$11.994.000.00 POR ESCRITURA # 5091 DE 25-09 DE 1.992 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1.992.- V.- DIEGO ILDEFONSO MARIN CEBALLOS, ADQUIRIO COMO SE DIJO EN EL NUMERAL II, Y DE ALLI AL NUMERAL III, LA TRADICION ES LA MISMA.- VI.- "BOSQUES DE PINARES LIMITADA" (NUMERAL I) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ESPERANZA MEJIA MORENO, EN \$3.360.000.00 POR ESCRITURA # 3580 DE 8 DE JULIO DE 1.992 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE JULIO DE 1.992.- VII.- ESPERANZA MEJIA DE MORENO, ADQUIRIO POR COMPRA AL BANCO DEL ESTADO, EN \$4.292.000.00 POR ESCRITURA # 5150 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1.987, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1.988. VIII.- EL BANCO DEL ESTADO, ADQUIRIO SEGUN REMATE EN JUICIO HIPOTECARIO, CONTRA LUIS AUGUSTO OSPINA GONZALEZ, EN SENTENCIA DE 3 DE JULIO DE 1.985, DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA REGISTRADA EL 23 DE ENERO DE 1.986.- IX.- LUIS AGUSTO OSPINA GONZALEZ, ADQUIRIO COMO SE DIJO EN EL NUMERAL II, Y DE ALLI EN EL NUMERAL III LA TRADICION ES LA MISMA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LT 113 MZ 13 U BOSQUES DE PINARES III ETAPA





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

Certificado generado con el Pin No: 231127826585906122

Nro Matrícula: 280-89521

Pagina 2 TURNO: 2023-280-1-108355

Impreso el 27 de Noviembre de 2023 a las 09:27:08 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 37842

280 - 37841

280 - 37835

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 11-05-1993 Radicación: 93-007069

Doc: ESCRITURA 2508 DEL 10-05-1993 NOTARIA 3 DE ARMENIA

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTEO

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

A: BOSQUES DE PINARES LIMITADA

VALOR ACTO: \$0

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe publica

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-12-1994 Radicación: 94-21750

Doc: ESCRITURA 7636 DEL 14-12-1994 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: BOSQUES DE PINARES LIMITADA

A: MESA DE GARCIA ADIELA

CC# 24573821 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 20-12-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7636 DEL 14-12-1994 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$5,200,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: MESA DE GARCIA ADIELA

CC# 24573821 X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-12-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7636 DEL 14-12-1994 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MESA DE GARCIA ADIELA

CC# 24573821 X

A: GARCIA MESA JULIAN ALBERTO

A: HIJOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 20-08-2010 Radicación: 2010-280-6-14688

Doc: ESCRITURA 2654 DEL 18-08-2010 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$5,200,000





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

**Certificado generado con el Pin No: 231127826585906122**

**Nro Matrícula: 280-89521**

Pagina 3 TURNO: 2023-280-1-108355

Impreso el 27 de Noviembre de 2023 a las 09:27:08 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 cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA.-

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. QUIEN ABSORBIO A GRANBANCO S.A. CESIONARIO DE BANCAFE ANTES CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

**A: MESA DE GARCIA ADIELA**

**CC# 24573821 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 21-02-2012 Radicación: 2012-280-6-2854

Doc: ESCRITURA 071 DEL 16-02-2012 NOTARIA UNICA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: GARCIA MESA JULIAN ALBERTO**

La guarda de la fe publica

**A: MESA DE GARCIA ADIELA**

**CC# 24573821 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 21-02-2012 Radicación: 2012-280-6-2854

Doc: ESCRITURA 071 DEL 16-02-2012 NOTARIA UNICA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$27,514,173

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: MESA DE GARCIA ADIELA

**CC# 24573821**

**A: HERNANDEZ IZQUIERDO IDALY**

**CC# 41924208 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 21-02-2012 Radicación: 2012-280-6-2854

Doc: ESCRITURA 071 DEL 16-02-2012 NOTARIA UNICA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$0

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: HERNANDEZ IZQUIERDO IDALY

**CC# 41924208 X**

**A: FONDO NACIONAL DE AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO NIT. 899.999.284-4**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 27-03-2023 Radicación: 2023-280-6-5170

Doc: ESCRITURA 691 DEL 07-03-2023 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$72,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: HERNANDEZ IZQUIERDO IDALY

**CC# 41924208**

**A: ENCISO MORALES LUIS ANGEL**

**CC# 7822284 X**





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

**Certificado generado con el Pin No: 231127826585906122**

**Nro Matrícula: 280-89521**

Pagina 4 TURNO: 2023-280-1-108355

Impreso el 27 de Noviembre de 2023 a las 09:27:08 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 010** Fecha: 25-04-2023 Radicación: 2023-280-6-6891

Doc: ESCRITURA 1192 DEL 18-04-2023 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA 071 DEL 16-2-2012 NOTARIA DE CIRCASIA

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO NIT 8999992844

**A: HERNANDEZ IZQUIERDO IDALY**

CC# 41924208

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-280-3-1724

Fecha: 16-07-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 07-07-2022

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-280-1-108355**

**FECHA: 27-11-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**LUZ JANETH QUINTERO ROJAS**

**REGISTRADORA PRINCIPAL**