



QR validez del avalúo



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



**AVALUO: LRCAJA-18402863\_V2**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LT 11 MZ 47 CIUDADELA LA PATRIA		
Barrio	La Patria		
Ciudad	Armenia		
Departamento	Quindío		
Propietario	ROMAREY BUSTAMANTE ATEHORTUA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: VICTOR ALFONSO GONZALEZ AMAYA

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 **ROMAREY BUSTAMANTE ATEHORTUA** ubicado en la LT 11 MZ 47 CIUDADELA LA PATRIA La Patria, 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 \$101,966,670.50 pesos m/cte (Ciento un millones novecientos sesenta y seis mil seiscientos setenta).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	38.50	M2	\$700,433.00	26.45%	\$26,966,670.50
Area Construida	Vivienda piso 1	38.50	M2	\$1,200,000.00	45.31%	\$46,200,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	24.00	M2	\$1,200,000.00	28.24%	\$28,800,000.00
TOTALES					100%	\$101,966,670

Valor en letras  
Ciento un millones novecientos sesenta y seis mil seiscientos setenta Pesos Colombianos

Perito actuante

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ  
RAA Nro: AVAL-18468387  
C.C: 18468387

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,398,052	1,477,200	Valor del avalúo en UVR	101,966,670.00
Proporcional	19,139,144	101,966,670	Valor asegurable	101,966,670
% valor proporcional	18.77	81.23	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. Debe ser del tipo, carrera o calle con número, no del tipo lote manzana.			
Observación	<b>General:</b> Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 38.50 m² (3.50 m x 11.00 m) y construcción de dos (2) pisos en una superficie total de 62.50 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Patria, Manzana 47 # 11, Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). <b>Jurídica:</b> Limitaciones al dominio: anotación 13, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.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 dotacionales como colegios, centro de salud y otros de uso recreativo.

**Estructura:** La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada en pintura con zócalo en cerámica; Pisos en cerámica y mineral para el segundo piso; Muros en vinilo; cielo raso de segundo piso en icopor; Carpintería general en madera y lámina metálica; Baño enchapado en cerámica; Cocina sencilla con mesón en acero inoxidable.

-PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.



GENERAL					
Código	LRCAJA-18402863_V2	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	VICTOR ALFONSO GONZALEZ AMAYA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	18402863	Teléfono	3176769634
Email	victoralfonsogonzalezamaya@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ROMAREY BUSTAMANTE ATEHORTUA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	42154218	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LT 11 MZ 47 CIUDADELA LA PATRIA				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Armenia	Departamento	Quindío	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Patria	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 38.50 m² (3.50 m x 11.00 m) y construcción de dos (2) pisos en una superficie total de 62.50 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Patria, Manzana 47 # 11, Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																										
Clase inmueble	Unifamiliar	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>38.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	38.50	AREA CONSTRUIDA	M2	-	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>-</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	-	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	38.50																											
AREA CONSTRUIDA	M2	-																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	-																											
AREA CONSTRUIDA	M2	-																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>38.50</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>38.50</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>24.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	38.50	AREA PISO 1	M2	38.50	AREA PISO 2	M2	24.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>38.50</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>38.50</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>24.00</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	38.50	AREA PISO 1	M2	38.50	AREA PISO 2	M2	24.00
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	38.50																											
AREA PISO 1	M2	38.50																											
AREA PISO 2	M2	24.00																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	38.50																											
AREA PISO 1	M2	38.50																											
AREA PISO 2	M2	24.00																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.80</td><td>30.8</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>-</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	30.8	Indice construcción	-	0																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	0.80	30.8																											
Indice construcción	-	0																											
Forma Geometrica	Irregular	Frente	3.50																										
Fondo	11.00	Relación frente fondo	1:3.14																										
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																												

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A
Area Del Lote	38.50
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional.
Uso Condicionado Norma	No especifica.
Uso Prohibido Norma	No especifica.
Tratamiento	No especifica.
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeConstruccion	No especifica.
Antejardin	El mismo de empate con las edificaciones colindantes
AislamientoPosterior	Para VIS 2 m.
Aislamiento Lateral	No se exige para nuevas edificaciones o predios aún sin desarrollar.
Altura Permitida	3 pisos.
Densidad	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	MODERADO-ALYTO MITAGABLE-CONSERVACION DE LADERAS CONTIGUAS
Suelos De Proteccion	No especifica.
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	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.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4222	EscrituraDePropiedad	23/11/2012	1ª Armenia	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
280-106578	15/01/2024	63001010300001378000 4000000000	Casa

Observación

Limitaciones al dominio: anotación 13, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.  
**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Peatonal	
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 vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos dotacionales como colegios, centro de salud y otros de uso recreativo.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1998	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

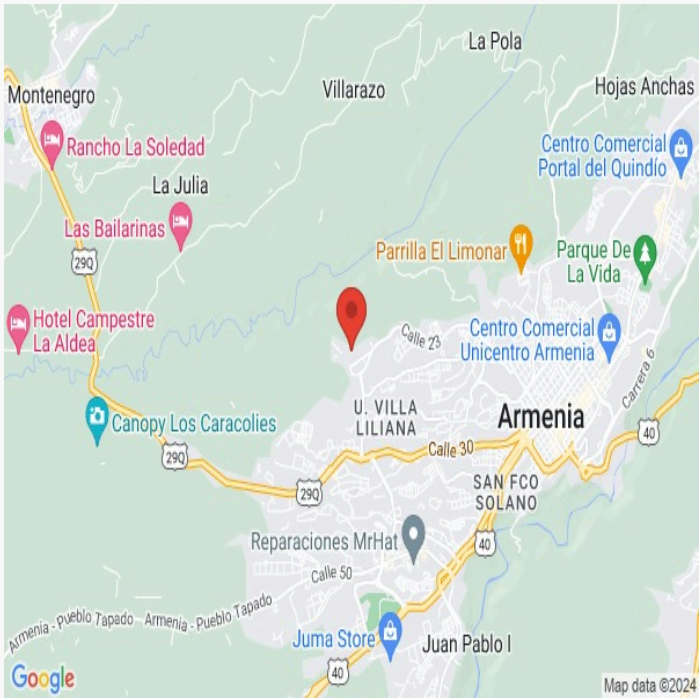
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Fachada en pintura con zócalo en cerámica; Pisos en cerámica y mineral para el segundo piso; Muros en vinilo; cielo raso de segundo piso en icopor; Carpintería general en madera y lámina metálica; Baño enchapado en cerámica; Cocina sencilla con mesón en acero inoxidable.							



# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LT 11 MZ 47 CIUDADELA LA PATRIA | La Patria | Armenia | Quindío



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.5413889  
GEOGRAFICAS : 4° 32' 28.9998''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.7038888888889  
GEOGRAFICAS : 75° 42' 14.0004''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Patria	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3136102475	38.50	80.00	\$1,100,000	\$88,000,000
2	La Patria	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3122185082	38.50	90.00	\$1,000,000	\$90,000,000
3	La Patria	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3128673734	38.50	95.00	\$1,000,000	\$95,000,000
Del inmueble						38.50	62.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,000,000	\$675,325	1.0	1.0	1.00	\$675,325
2	\$26,400,000	\$685,714	1.0	1.0	1.00	\$685,714
3	\$28,500,000	\$740,260	1.0	1.0	1.00	\$740,260
					PROMEDIO	\$700,432.90
					DESV. STANDAR	\$34,880.06
					COEF. VARIACION	4.98%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$700,433.00	AREA	38.50	TOTAL	\$26,966,670.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	62.50	TOTAL	\$75,000,000.00
VALOR TOTAL	\$101,966,670.50					

Observaciones:

Enlaces:

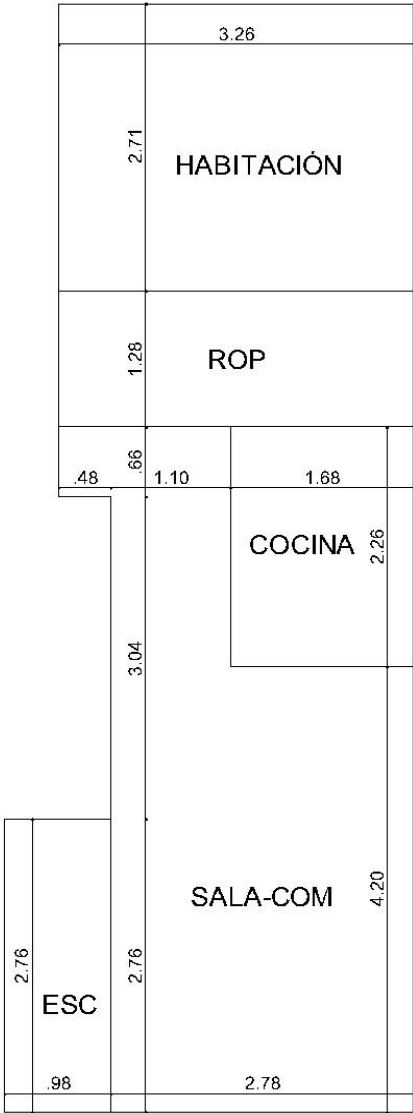
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-patria/armenia/7883083>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/occidente/armenia/9273467>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-patria/armenia/7136759>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PISO 01



PISO 02



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua





## FOTOS General

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón





## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



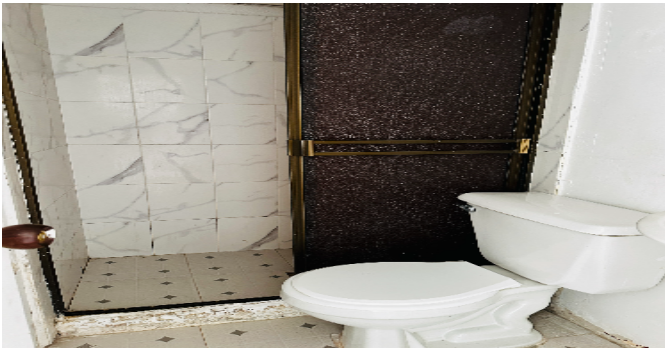
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Cubierta-Techos



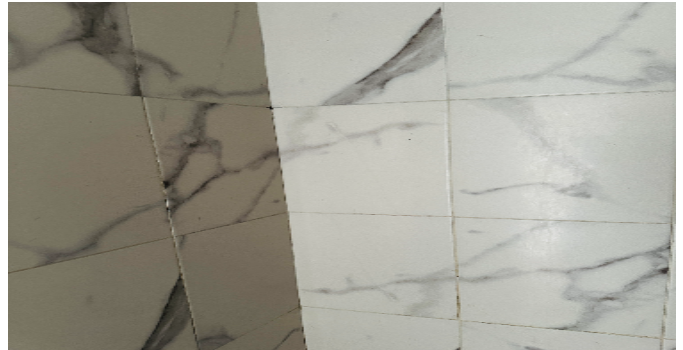


## FOTOS General

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



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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 --- **Etapas:** 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 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 SALVEDADE 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 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-18402863\_V2





PIN de Validación: b780aa1



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

Regimen  
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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b780aa1



#### 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

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regimen  
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

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b780aa1



#### 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

Regimen  
Régimen Académico

#### 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

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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



PIN de Validación: b780aa1

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 13 Intangibles Especiales

## 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 2020Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúes- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

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

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

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





PIN de Validación: b7f80aa1



**PIN DE VALIDACIÓN**

b7f80aa1

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-18402863\_V2 M.I.: 280-106578

  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal





## 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

Armenia Quindío,



### LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

#### CERTIFICA:

Que al inmueble identificado con ficha catastral 630010103000013780004000000000, identificado con matrícula inmobiliaria 280-106578, ubicado en el LT 11 MZ 47 CIUADELA LA PATRIA, 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:

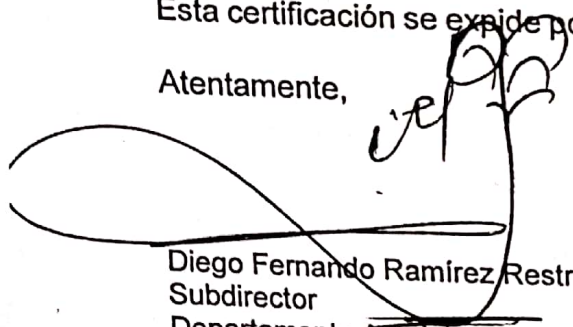
**URBANIZACIÓN CIUADELA LA PATRIA MANZANA 47 CASA 11**

#### Observaciones:

- Esta nomenclatura no define propiedad, titularidad, ni legaliza actuaciones sobre el predio.
- Trámite realizado de acuerdo a certificado de tradición No. 280-106578 y a escritura pública No. 4222 del 23 de noviembre de 2012, 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 Romarey Bustamante Atehortúa, 2024PQR242848

Atentamente,

  
Diego Fernando Ramírez Restrepo  
Subdirector  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó/Elaboró Leonardo Fabio Montoya Cifuentes – Auxiliar Administrativo - DAPM  
Revisó: Diego Fernando Ramírez Restrepo – subdirector DAPM

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).

Página: 1

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 01:42:33 pm

Con el turno 2024-280-6-1831 se calificaron las siguientes matrículas:  
280-106578

**Nro Matricula: 280-106578**

CIRCULO DE REGISTRO: 280 ARMENIA No. Catastro: 630010103000013780004000000000  
MUNICIPIO: ARMENIA DEPARTAMENTO: QUINDIO VEREDA: ARMENIA TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

- 1) LT 11 MZ 47 CIUDADELA LA PATRIA
- 2) UR CIUDADELA LA PATRIA MANZANA 47 CASA 11

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 12/02/2024 Radicación 2024-280-6-1831  
DOC: CERTIFICADO DP-POT-1108 DEL: 08/02/2024 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: 72891



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-106578

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 08:36:52 am

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

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

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

FECHA APERTURA: 15/06/1995    RADICACION: 95-010107 CON: ESCRITURA DE 13/06/1995

NUPRE: BSK0006BBPB

COD CATASTRAL: 630010103000013780004000000000

COD CATASTRAL ANT: 01-03-1378-0004-000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE 38.50 MTS CUADRADOS. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA N. 999 DEL 13 DE JUNIO DE 1995 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA. (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984).

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

1.)-FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA ADQUIRIO CINCO LOTES EXCLUYENDO AREAS COMUNES DE BIENES DE USO PUBLICO, POR CESION GRATUITA QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE ARMENIA POR ESCRITURA 709 DEL 10 DE ABRIL DE 1.995 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DE 1.995, POR ESTA ESCRITURA SE VERIFICO ENGLOBAMIENTO, ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 976 DEL 26 DE MAYO DE 1.995 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1.995 EN EL SENTIDO DE QUE EL AREA TOTAL DE ESTE LOTE ES DE 103.562 M2.-11.)-EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO EN 5 LOTES ASI:EL MUNICIPIO DE ARMENIA ADQUIRIO TRES LOTES CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POR COMPRA A GUILLERMO MORENO RIOS EN \$326.206.000.00 POR ESCRITURA 7688 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1.993 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1.993.-11.)-GUILLERMO MORENO RIOS ADQUIRIO TRES LOTES Y UNO DIFERENTE EXCLUYENDO UN LOTE DE 15.00 MTS. DE FRENTE, POR 65.00 MTS. DE FONDO POR COMPRA A DARIO VASQUEZ ORDOÑEZ EN \$49.000.000.00 POR ESCRITURA 5332 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.993 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.993.-IV.)-DARIO VASQUEZ ORDOÑEZ ADQUIRIO UN LOTE EN EL JUICIO DE SUCESION DE PETRONILA AGUIRRE VDA. DE BEDOYA EN \$514.000.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZ. 1 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, EN SENTENCIA DEL 30 DE AGOSTO DE 1.983 SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1.989.-V.)-PETRONILA AGUIRRE V. DE BEDOYA ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE JUAN ESTEBAN BEDOYA PATIÑO EN \$20.400.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZ. CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 7 DE DICIEMBRE DE 1.954 SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 10 DE ENERO DE 1.955.-VI.)-DARIO VASQUEZ ORDOÑEZ (NUMERAL III) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A JUAN DE JESUS ARREDONDO EN \$664.000.00 POR ESCRITURA 2238 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1.988 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 7 DE DICIEMBRE DE 1.988.-VII.)-JUAN DE JESUS ARREDONDO ADQUIRIO POR COMPRA A GREGORIO TARQUINO PEREZ EN \$240.000.00 POR ESCRITURA 1472 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.987 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 1.987.-VIII.)-GREGORIO TARQUINO PEREZ ADQUIRIO POR REMATE EN JUICIO HIPOTECARIO CONTRA HELY SUAREZ EN \$240.000.00 EN SENTENCIA DEL 11 DE MAYO DE 1.987 DEL JUZ.3. C.CTO. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 10 DE JULIO DE 1.987.-IX.)-HELY SUAREZ ADQUIRIO POR COMPRA A JAIR ANTONIO MUÑOZ CASTAÑO EN \$25.000.00 POR ESCRITURA 2013 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1.976 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1.976.-X.)-JAIR ANTONIO MUÑOZ CASTAÑO ADQUIRIO EN EL JUICIO DE SUCESION DE NICOLASA JARAMILLO EN \$7.000.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZ.1. C.MPAL. DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 20 DE FEBRERO DE 1.975 SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 24 DE JUNIO DE 1.975.-XI.)-NICOLASA JARAMILLO ADQUIRIO POR COMPRA A IGNACIO MUÑOZ EN \$100.00 POR ESCRITURA 814 DEL 21 DE JULIO DE 1.924 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DE 1.924.-XII.)-DARIO VASQUEZ ORDOÑEZ (NUMERAL III) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ANIBAL ECHEVERRI BOTERO, SEBRING LIMITADA, PABLO ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS EN \$186.000.00 POR ESCRITURA 885 DEL 9 DE MAYO DE 1.983 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DE 1.983.-XIII.)-ANIBAL ECHEVERRI BOTERO, SEBRING LIMITADA, PABLO ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION Y EN DOS LOTES ASI: EN EL JUICIO DE SUCESION DE SERGIO



**Nro Matrícula: 280-106578**

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 08:36:52 am

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

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

VARGAS BUITRAGO CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZ.2. C.CTO. DE ARMENIA, EN SENTENCIA DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.977 Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1.978 SE LES ADJUDICO A ERNESTINA QUICENO VDA. DE VARGAS Y GUSTAVO VARGAS QUICENO EN \$520.000.00 LOS INMUEBLES DE CUYA TRADICION SE TRATA CON OTRO LOTE; POR ESCRITURA 1029 DEL 28 DE ABRIL DE 1.978 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE MAYO DE DE 1.978, GUSTAVO VARGAS QUICENO VENDIO CUOTA MITAD DE 12 HAS. 8.000 MTS. EN LOS INMUEBLES A ANIBAL ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS CUOTA DE 1/3 PARTE PARA EL PRIMERO Y CUOTA DE 2/3 PARTES PARA EL SEGUNDO EN \$120.000.00 CON OTRO LOTE SEGUN REMATE VERIFICADO EN EL JUZ.3. CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, EL 22 DE MAYO DE 1.980 EN LICENCIA JUDICIAL PARA VENDER BIENES DE ERNESTINA QUICENO CASTRILLON VDA. DE VARGAS (SIC) REGISTRADO EL 30 DE MAYO DE 1.980 SE LE ADJUDI CO A SEBREING LTDA. CUOTAS EN LOS INMUEBLES EN \$2.625.000.00 CON OTRO LOTE, POR ESCRITURA 1424 DEL 25 DE JUNIO DE 1.980 NOTARIA 2A. ARMENIA, REGISTRADA EL 16 DE JULIO DE 1.980, GUSTAVO VARGAS QUICENO VENDIO CUOTA EN LOS INMUEBLES A SEBRING LIMITADA EN \$100.000.00 CON OTRO LOTE POR ESCRITURA 2963 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.980 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE ENERO DE 1.981, SEBRING LTDA. VENDIO CUOTA DE 1/4 PARTE EN LOS INMUEBLES A PABLO ECHEVERRI BOTERO EN \$681.250.00 CON OTRO LOTE.--XIV.)-ERNESTINA QUICENO DE VARGAS (SIC) FUE QUIEN ADQUIRIO EN PERMUTA CON MIGUEL GOMEZ GOMEZ EN \$43.294.62 LOS INMUEBLES CON OTRO LOTE POR ESCRITURA 876 DEL 20 DE JUNIO DE 1.947 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1.947.--XV.)-EL MUNICIPIO DE ARMENIA (NUMERAL II.) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ISAURO ROJAS VELASQUEZ Y MARIA JESUS ROJAS DE GIRALDO CON LA ADVERTENCIA QUE EL BIEN SE DESTINARA PARA EL BENEFICIO COMUN EN \$214.680.000.00 POR ESCRITURA 149 DEL 13 DE ENERO DE 1.994 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1.994, ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 1080 DEL 8 DE MARZO DE 1.994 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 1.994 EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE EL INMUEBLE ES PREDIO RURAL Y EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE LA FICHA CATASTRAL.--XVI.)-MARIA JESUS ROJAS DE GIRALDO E ISAURO ROJAS VELASQUEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A SEBRING LIMITADA Y PABLO ECHEVERRI BOTERO EN \$2.600.000.00 POR ESCRITURA 3056 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 1.984 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE FEBRERO DE 1.985 LO VENDIDO FUE UN LOTE DE 7 HAS. 1.200 M2. COMO CUERPO CIERTO Y UN LOTE DE 4 HAS. 1.300 M2. ES FALSA TRADICION. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 500 DEL 22 DE FEBRERO DE 1.985 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE FEBRERO DE 1.985 EN EL SENTIDO DE QUE LA VENTA SE ENTIENDE HECHA POR TODOS LOS PROPIETARIOS EN CUANTO A LA TRADICION Y CABIDA DEL INMUEBLE.XVII.)-ANIBAL ECHEVERRI BOTERO, SEBRING LIMITADA, PABLO ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS ADQUIRIERON COMO SE DIJO EN EL NUMERAL XIII Y DE ALLI XIV, LA TRADICION ES LA MISMA.--XVIII.)-EL MUNICIPIO DE ARMENIA (NUMERAL II) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ALBEIRO DE JESUS CASTAÑO AGUDELO CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN \$250.730.000.00 POR ESCRITURA 3692 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.993 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 3 DE ENERO DE 1.994.-XIX.)ALBEIRO DE JESUS CASTAÑO AGUDELO ADQUIRIO POR COMPRA A DORA BOTERO DE GARCES EN \$35.000.000.00 POR ESCRITURA 4836 DEL 30 DE AGOSTO DE 1.983 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1.993.--XX.)-DORA BOTERO DE GARCES ADQUIRIO EN PARTICION CON ALBERTO BOTERO MARQUEZ, MYRIAM BOTERO DE GOMEZ Y JAIRO ANTONIO BOTERO MARQUEZ POR ESCRITURA 3526 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.985 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE ENERO DE 1.986.-XXI.)-JAIRO ANTONIO BOTERO MARQUEZ, DORA BOTERO DE GARCES, ALBERTO BOTERO MARQUEZ Y MYRIAM BOTERO DE GOMEZ ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION POR COMPRA A ROBERTO BOTERO GAVIRIA EN \$1.338.000.00 POR ESCRITURA 2543 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 1.975 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1.975.-NOTA: SEGUN ESCRITURA # 2822/02-11-2001 DE LA NOTARIA 5ª DE ARMENIA, EL LOTE SE ENCUENTRA MEJORADO CON CASA DE HABITACION.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT 11 MZ 47 CIUDADELA LA PATRIA

2) UR CIUDADELA LA PATRIA MANZANA 47 CASA 11



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-106578

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 08:36:52 am

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

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

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s) (En caso de Integración y otros)  
280-103106

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 15/06/1995 Radicación 10107  
DOC: ESCRITURA 999 DEL: 13/06/1995 NOTARIA 4 DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 999 RELOTEO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 28/11/1996 Radicación 96-22339  
DOC: ESCRITURA 5804 DEL: 05/11/1996 NOTARIA 3A DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 177.984.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 105 APOORTE - ESTE Y 205 LOTES MAS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE ARMENIA  
A: "CONSTRUCTORA CASTAÑO Y ASOCIADOS.LTDA"

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 03/03/1998 Radicación 1998-4507  
DOC: ESCRITURA 153 DEL: 23/02/1998 NOTARIA 5A DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 11.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: "CONSTRUCTORA CASTAÑO Y ASOCIADOS LTDA"  
A: GRAJALES GARCIA VIRGILIO DE JESUS CC# 4482390 X  
A: GRAJALES GARCIA ANA ODILA CC# 24864646 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 03/03/1998 Radicación 1998-4507  
DOC: ESCRITURA 153 DEL: 23/02/1998 NOTARIA 5A DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - SIN LIMITE DE CUANTIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GRAJALES GARCIA ANA ODILA CC# 24864646 X  
DE: GRAJALES GARCIA VIRGILIO DE JESUS CC# 4482390 X  
A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA NIT# 8903070317

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 03/03/1998 Radicación 1998-4507  
DOC: ESCRITURA 153 DEL: 23/02/1998 NOTARIA 5A DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GRAJALES GARCIA ANA ODILA CC# 24864646 X  
DE: GRAJALES GARCIA VIRGILIO DE JESUS CC# 4482390 X  
A: SU FAVOR SUS HIJOS E HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 17/09/2007 Radicación 2007-280-6-18295  
DOC: ESCRITURA 1188 DEL: 10/09/2007 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 4  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A ANTES AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA  
A: GRAJALES GARCIA VIRGILIO DE JESUS CC# 4482390 X  
A: GRAJALES GARCIA ANA ODILA CC# 24864645 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-106578

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 08:36:52 am

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 29/10/2007 Radicación 2007-280-6-21108  
DOC: ESCRITURA 3105 DEL: 26/10/2007 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No, 5  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: GRAJALES GARCIA VIRGILIO DE JESUS CC# 4482390 X  
A: GRAJALES GARCIA ANA ODILA CC# 24864646 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 05/12/2007 Radicación 2007-280-6-23728  
DOC: ESCRITURA 3502 DEL: 04/12/2007 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 5.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GRAJALES GARCIA VIRGILIO DE JESUS CC# 4482390  
DE: GRAJALES GARCIA ANA ODILA CC# 24864645  
A: VASQUEZ PATIÑO WILLMAR CC# 7543971 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 04/09/2008 Radicación 2008-280-6-16415  
DOC: ESCRITURA 3131 DEL: 03/09/2008 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: VASQUEZ PATIÑO WILLMAR CC# 7543971 X  
A: QUIROGA ROCHA MIGUEL ANTONIO CC# 6006783

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 09/04/2010 Radicación 2010-280-6-6186  
DOC: ESCRITURA 1102 DEL: 07/04/2010 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No, 9  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: QUIROGA ROCHA MIGUEL ANTONIO CC# 6006783  
A: VASQUEZ PATIÑO WILLMAR CC# 7543971 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 05/05/2010 Radicación 2010-280-6-7928  
DOC: ESCRITURA 1400 DEL: 29/04/2010 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 5.500.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: VASQUEZ PATIÑO WILLMAR CC# 7543971  
A: CARDENAS CIFUENTES YOLANDA CC# 41898644 X

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 29/11/2012 Radicación 2012-280-6-20225  
DOC: ESCRITURA 4222 DEL: 23/11/2012 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 37.500.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CARDENAS CIFUENTES YOLANDA CC# 41898644  
A: BUSTAMANTE ATEHORTUA ROMAREY CC# 42154218 X

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 29/11/2012 Radicación 2012-280-6-20225  
DOC: ESCRITURA 4222 DEL: 23/11/2012 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-106578

Impreso el 21 de Febrero de 2024 a las 08:36:52 am

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

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BUSTAMANTE ATEHORTUA ROMAREY CC# 42154218 X  
A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO-CARLOS LLERAS RESTREPO NIT. 899999284-4

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 12/02/2024 Radicación 2024-280-6-1831  
DOC: CERTIFICADO DP-POT-1108 DEL: 08/02/2024 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. 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).

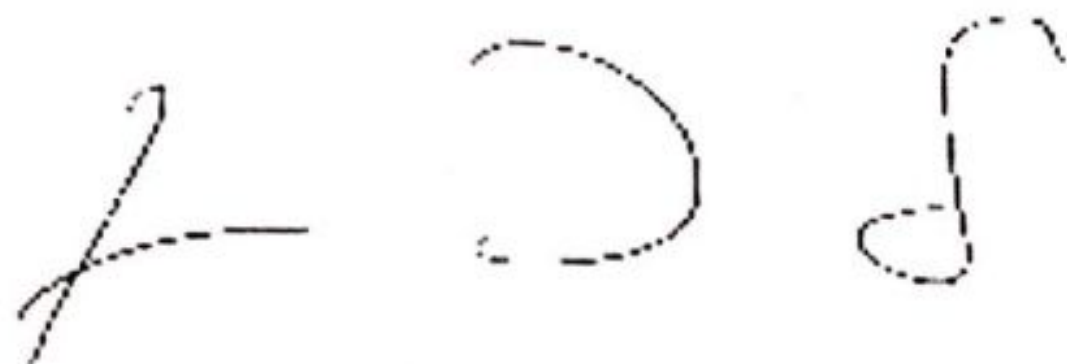
Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 06/07/2022  
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE ARMENIA, RES. 134 DEL  
19/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 90163 impreso por: 90163  
TURNO: 2024-280-1-15975 FECHA: 21/02/2024  
NIS: +mDPB66gNKdDXk5smO8ZXRMQ10LBnqbbicToGnUpOW75s72tRMh93w==  
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>  
EXPEDIDO EN: ARMENIA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL LUZ JANETH QUINTERO ROJAS