QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-13278756

Fecha del avalúo		**Fecha de visita**	23/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	LT 20 MZ 7 U LA ADIELA A C		
Barrio	La Adiela		
Ciudad	Armenia		
Departamento	Quindío		
Propietario	WILLIAM CARDONA DUQUE		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Avalúo solicitado por: JHON ALEXANDER GOMEZ IBAÑEZ
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 **WILLIAM CARDONA DUQUE** ubicado en la LT 20 MZ 7 U LA ADIELA A C La Adiela, 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 $117,504,000.00 pesos m/cte (Ciento diecisiete millones quinientos cuatro mil).

Atentamente,

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

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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72.00	M2	$472,000.00	28.92%	$33,984,000.00
Area Construida	Casa	57.60	M2	$1,450,000.00	71.08%	$83,520,000.00
TOTALES					**100%**	**$117,504,000**

Valor en letras
Ciento diecisiete millones quinientos cuatro mil 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	359.7374
Integral	1,632,000	2,040,000	Valor del avalúo en UVR	326,638.26
Proporcional	33,982,157	117,504,000	Valor asegurable	117,504,000
% valor proporcional	28.92	71.08	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 (curaduría urbana o planeación), 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, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.
Observación	**Jurídica:** 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 colegios, hospital, CAI de policía y otros de uso recreativo. **Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular El

	inmueble tiene una terraza de 6.63 m² usada como zona de ropas. **Acabados:** Fachada en graniplast con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera y lámina; Baño enchapados en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina semi integral con mesón en concreto con acabado en cerámica; cielo raso en icopor. -**NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 72 m² aproximados, válidos por norma: 57.60 m², existe una diferencia de 14.40 m² los cuales corresponden aproximadamente 20'880.000. PARA UN TOTAL DE 138'384.000 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL

Código	LRCAJA-13278756	**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	JHON ALEXANDER GOMEZ IBAÑEZ				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	13278756	**Teléfono**	3209155674
Email	juanpablo.bedoya07@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	WILLIAM CARDONA DUQUE				
Tipo identificación	C.C.	**Documento**	75085655	**Ocupante**	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LT 20 MZ 7 U LA ADIELA A C				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Armenia	**Departamento**	Quindío	**Estrato**	3
Sector	Urbano	**Barrio**	La Adiela	**Ubicación**	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	**Tipo subsidio**	VIS vivienda de interes Social	**Sometido a PH**	No
Observación	**Inmueble ubicado en**: Se encuentra ubicado en la manzana 7 de la Urbanización La Adiela en Armenia Quindío. **Al inmueble se llega así**: Desde vía colectora que conecta a vía peatonal que permite el acceso a la manzana 7 del barrio La Adiela. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	**Piso inmueble**	1		
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 **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.				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	72.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	$ 78.152.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	72.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	57.60

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.80	57.6
Indice construcción	-	0

Forma Geometrica	Rectangular	**Frente**	6.00		
Fondo	12.00	**Relación frente fondo**	1:2		
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 019 de 2009-Ficha normativa 3.
Area Del Lote	72.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Vivienda, Comercio, Servicios, Institucional.
Uso Compatible Norma	Comercio, Dotacional.
Uso Condicionado Norma	No especifica.
Uso Prohibido Norma	No especifica.
Tratamiento	Redesarrollo
Actuaciones Estrategicas	Sin información.
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	No especifica.
Antejardin	El que determine el plan de movilidad y los perfiles viales del sistema estructurante de conectividad y redes.
AislamientoPosterior	Para VIS 2 m.
Aislamiento Lateral	No se exige.
Altura Permitida	15 pisos.
Densidad	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 3. Uso principal: Vivienda, Comercio, Servicios, Institucional.

	Uso compatible: Comercio, Dotacional. Índice de ocupación: Máximo el 80% del área neta urbanizable. Aislamiento Frontal: El que determine el plan de movilidad y los perfiles viales del sistema estructurante de conectividad y redes. Aislamiento Lateral: No se exige. Aislamiento Posterior: Para VIS 2 m. Altura permitida: 15 pisos.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Indices Norma

3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

ZONAS DE USO DE SUELO

TIPOLOGIA EDIFICATORIA		CONDICIONES	CLASIFICACION
USO PRINCIPAL			
VU	Vivienda unifamiliar		
VB	Vivienda Bifamiliar		
VM	Vivienda Multifamiliar		
C2	Hipermercados	Sobre vía arteria, con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación Municipal.	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confecciones y accesorios I. Artículos de uso personal
C3	Centros comerciales		
C6	Superficies comerciales		
C7	Supermercados	Sobre vía arteria	
C8	Local especializado		
C9	Pasaje Comercial	En primer piso de edificaciones	
C10	Tienda		
S4	Oficina		A. Bancarios, financieros, compra-venta B. Salud (consultorios) C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales H. Turismo I. Talleres y servicios técnicos para objetos livianos K. Entretenimiento de bajo impacto
S5	Local	En primer piso de edificaciones	
S6	Taller		
I3	Local industrial o de almacenamiento	Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	D. Alimentos y bebidas E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios
I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso de edificaciones	

EDIFICABILIDAD

INDICE DE OCUPACION:

Máximo 80% del área neta urbanizable.

ALTURA MAXIMA:

Máximo 15 Pisos

AISLAMIENTO FRONTAL:

De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes

AISLAMIENTO LATERAL:

No se exige en VIS ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espejo no inferior a 3,5 m

POSTERIOR O PATIO:

Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura

PARQUEADEROS:

- Residentes 1 por vivienda ; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.
- En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes
- Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.
- 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.
- 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales

Indices Norma

3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

ZONAS DE USO DE SUELO

TIPOLOGIA EDIFICATORIA		CONDICIONES	CLASIFICACION
USO COMPLEMENTARIO			
C5	Bodegas comerciales	Sobre vía arteria	D. Ferretería y materiales para construcción
DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio. y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE2	Educación		
DE3	Salud		
DE4	Cultura		
DE5	Bienestar y protección social		
DS6	Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con plan de implantación o regularización aprobado por Planeación.	
DS8	Carga, transporte y servicios públicos		
DS9	Seguridad y defensa ciudadana		
DS12	Abastecimiento	Excepto Centrales de Sacrificio, y Frigoríficos	Plazas Satélites

EDIFICABILIDAD

ESPACIOS COMUNALES

Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda.
Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000 m²: 7% de área neta del uso.
El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto. 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal.
Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3382	EscrituraDePropiedad	02/11/2023	1ª Armenia	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
280-42393	19/03/2024	63001010300000343002 0000000000	Casa

Observación	**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

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	NO
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	**Área de actividad**	Residencial.	**Demanda / Interés**	Media
Estrato	3	**Barrio legal**	Si	**Topografia**	Ligera
Transporte	Bueno	**Condiciones de salubridad**	Bueno		

EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	**Nivel Distancia**		**Sector**	**Conservación**
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

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 colectivos como colegios, hospital, CAI de policía y otros de uso recreativo.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	**Estructura**	Tradicional	**Estructura reforzada**	SI
Material construcción	Ladrillo	**Tipo estructura**	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	**Ajustes sismos resistentes**	NO	**Cubierta**	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	**Ancho fachada**	3-6 metros	**Irregularidad planta**	No
Irregularidad altura	No	**Tipologia vivienda**	Casa Continua	**Otro tipologia vivienda**	
Año construcción	1982	**Edad Inmueble**	42 años	**Vida útil**	100 años
Estado construcción	Usada	**%Avance**	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	**Comedor**	1	**Cocina**	SemiInt
Baños Sociales	1	**Patio interior**	0	**Habitaciones**	3
Closet	3	**Baños privados**	0	**Estar**	0
Bodega	0	**Estudio**	0	**Cuarto servicio**	0

Baños servicio	0	**Zona ropas**	1	**Local**	0
Balcón	0	**Jardin**	No	**Zona verde**	No
Oficina	0	**Ventilación**	Regular	**Iluminación**	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular El inmueble tiene una terraza de 6.63 m² usada como zona de ropas.				

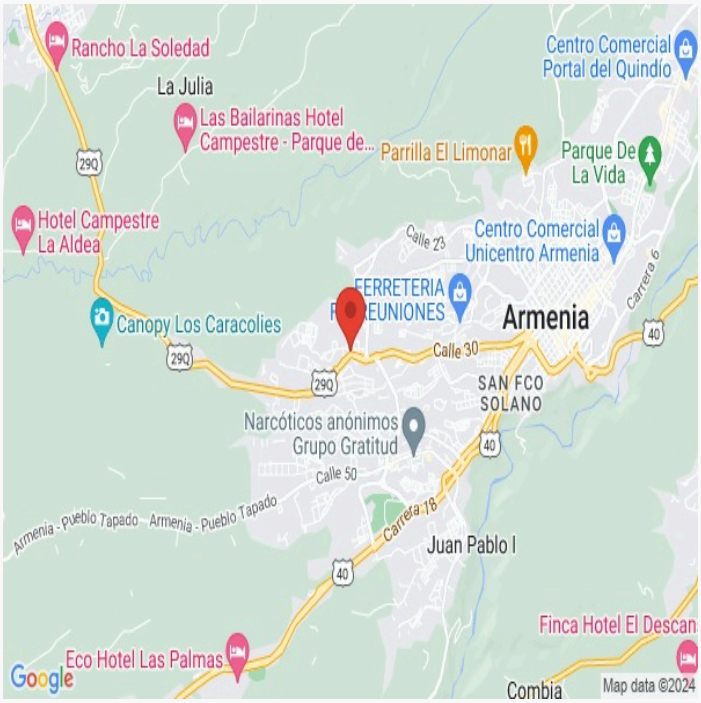
ACABADOS

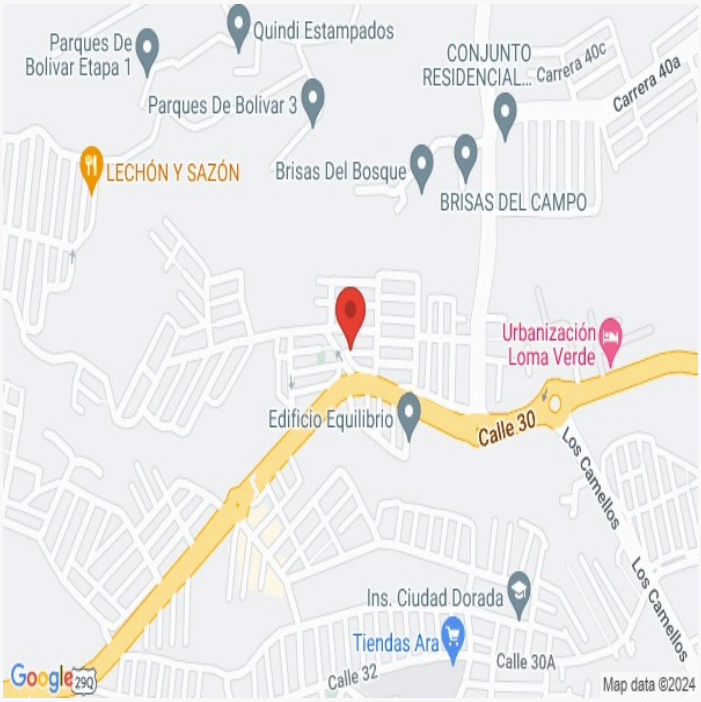
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Fachada en graniplast con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera y lámina; Baño enchapados en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina semi integral con mesón en concreto con acabado en cerámica; cielo raso en icopor.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LT 20 MZ 7 U LA ADIELA A C | La Adiela | Armenia | Quindío





LATITUD
MAGNA SIRGAS: 4.5317235187565394
GEOGRAFICAS : 4° 31´ 54.2058´´

LONGITUD
MAGNA SIRGAS: -75.70459515257015
GEOGRAFICAS : 75° 42´ 16.5414´´

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Nuevo Amanecer	$220,000,000	0.95	$209,000,000	3122185082	70	140	$1,250,000	$175,000,000
2	Los Kioskos	$260,000,000	0.93	$241,800,000	3154515968	54	114	$1,900,000	$216,600,000
3	La Adiela	$190,000,000	0.95	$180,500,000	3054175592	72	100	$1,450,000	$145,000,000
Del inmueble						**72.00**	**57.60**		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	$34,000,000	$485,714	0.98	1.0	0.98	$476,000
2	$25,200,000	$466,667	0.98	1.0	0.98	$457,333
3	$35,500,000	$493,056	0.98	1.0	0.98	$483,194
					PROMEDIO	$472,175.93
					DESV. STANDAR	$13,347.92
					COEF. VARIACION	2.83%

TERRENO	**ADOPTADOM2**	$472,000.00	**AREA**	72.00	**TOTAL**	$33,984,000.00
CONSTRUCCION	**ADOPTADOM2**	$1,450,000.00	**AREA**	57.60	**TOTAL**	$83,520,000.00
VALOR TOTAL	$117,504,000.00					

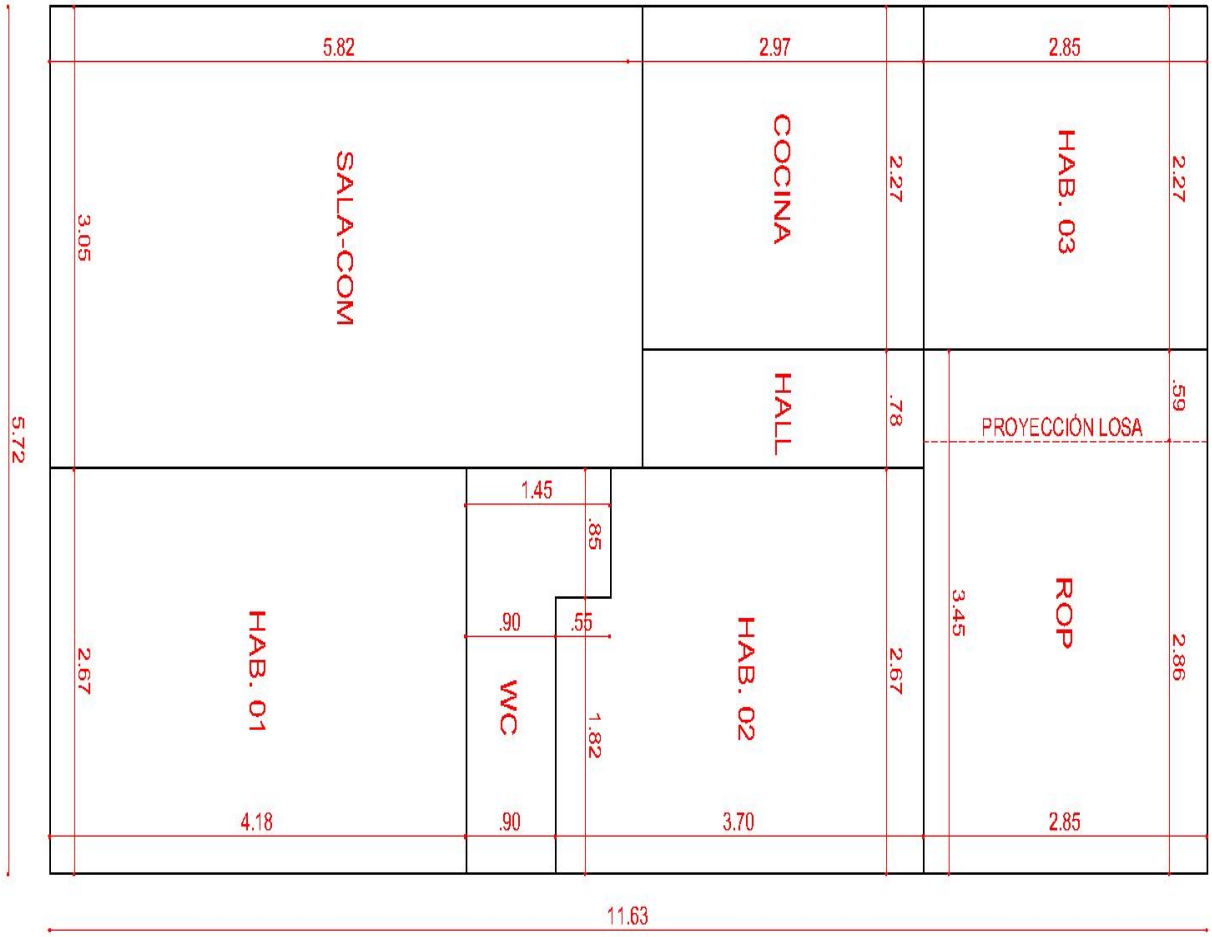
Observaciones:

Enlaces:

1.-https://julianjimenez.co/casa-venta-sur-armenia/4090109 2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/nuevo-amanecer/armenia/10504378 3.-https://casa360.co/casa-venta-la-adiela-armenia/7343296

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



MZ 7 # 20
LA ADIELA
ÁREA
66.52 m²

*El área calculada no incluye muros perimetrales, por tanto se estima que el área total es de 72.00 m².

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

Nomenclatura

Puerta de entrada

Sala Comedor

Cocina

Zona de Ropas

Zona de Ropas

FOTOS General

Escalera del inmueble

Hab. 1 o Habitación Principal

Habitación 2

Closet 1

Habitación 3

Closet 2

Closet 3

Baño Social 1

FOTOS General

Baño Social 1

Cubierta-Techos

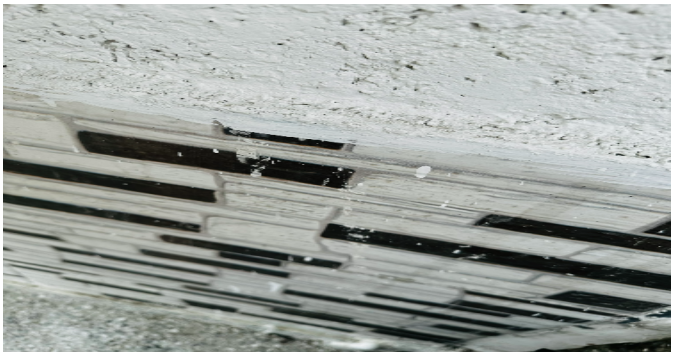
Terraza Inmueble

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

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal**: Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I ---------- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. ----**No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. **--- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de avaluador 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 él avaluó, 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-13278756

PIN de Validación: aa6c0a31

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadania 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 categorias y alcances:

AVALUO: LRCAJA-13278756 M.I.: 280-42393

Categoria 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	Regimen
11 Abr 2018	Régimen Académico

Categoria 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vias, 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	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoria 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	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: aa6c0a31

https://www.raa.org.co

Categoria 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	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-13278756 M.I.: 280-42393

Categoria 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoria 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clinicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoria 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 telefonia, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: aa6c0a31

https://www.raa.org.co

Categoria 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	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoria 9 Obras de Arte, Orfebreria, Patrimoniales y Similares

RAA AVALUO: LRCAJA-13278756 M.I. 280-42393

Alcance

- Arte, joyas, orfebreria, artesanias, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleonteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoria 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoria 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	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoria 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: aa6c0a31

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

Categoria 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	Regimen
07 Sep 2020	Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-13278756 M.I.: 280-42393

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A
Teléfono: 3113323523
Correo Electrónico: arqivangarcia@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

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

El(la) señor(a) **IVAN DARIO GARCIA 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: aa6c0a31

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

aa6c0a31

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-13278756 M.I.: 280-42393

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Página 5 de 5

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

Certificado generado con el Pin No: 240319179691278576 **Nro Matrícula: 280-42393**

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-27312

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 10:03:10 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: 31-12-1982 RADICACIÓN: 82-09557 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 29-12-1982
CODIGO CATASTRAL: **630010103000003430020000000000**COD CATASTRAL ANT: 63001010303430020000
NUPRE: BSK0006UUFE
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, CON UNA CABIDA DE SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72M2),Y CUYOS LINDEROS SON: POR EL FRENTE: CON VIA PUBLICA EN EXTENSION DE 6.00 METROS, POR EL FONDO: CON EL LOTE N.7 EN EXTENSION DE 6.00 METROS, POR UN COSTADO: CON EL LOTE N.19 EN EXTENSION DE 12.00 METROS, Y POR EL OTRO COSTADO: CON EL LOTE N.21 EN EXTENSION DE 12.00 METROS, TODOS CORRESPONDIENTES A LA MISMA MANZANA.- NOTA: SEGUN ESCRITUTA # 903 DEL 25-04-2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE ARMENIA,EL LOTE SE ENCUENTRA MEJORADO CON CASA DE HABITACION.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

I.- EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EN PERMUTA CON EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA JUVENTAD Y EL DEPORTE SECCIONAL QUINDIO EN $2.533.420.00 POR ESCRITURA 2027 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1979, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE DICIEMBRE DE 1979.- II.- LA JUNTA ADMINISTRADORA DEL DEPORTE DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDIO (SIC), FUE QUIEN ADQUIRIO EN PERMUTA CON EL MUNICIPIO DE ARMENIA O JUNTA PROVILLA OLIMPICA, EN $2.533.420.00 POR ESCRITURA 2902 DE 27 DE OCTUBRE DE 1977, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20 DE MARZO DE 1978. (FALSA TRADICION).- III.- JUNTA PROVILLA OLIMPICA (SIC), ADQUIRIO POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, EN $2.191.464.00 POR ESCRITURA 1464 DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 1977, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 4 DE OCTUBRE DE 1977.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) LT 20 MZ 7 U LA ADIELA A C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 3946

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-12-1982 Radicación: 09557

Doc: ESCRITURA 3037 DEL 17-12-1982 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $290,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL,"HOY INURBE". **NIT# 99999038**

A: BUENO DIAZ HERIBERTO **CC# 21639174 X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240319179691278576 **Nro Matrícula: 280-42393**

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 10:03:10 AM

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

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

A: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA **CC# 29801336** **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-12-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3037 DEL 17-12-1982 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $290,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BUENO DIAZ HERIBERTO CC# 21639174 X

DE: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA CC# 29801336 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL,"HOY INURBE". **NIT# 99999038**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-12-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3037 DEL 17-12-1982 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: BUENO DIAZ HERIBERTO CC# 21639174 X

DE: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA CC# 29801336 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL,"HOY INURBE". **NIT# 99999038**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-12-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3037 DEL 17-12-1982 NOTARIA 2 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: BUENO DIAZ HERIBERTO CC# 21639174 X

DE: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA CC# 29801336 X

A: BUENO MARTINEZ GLORIA AMPARO

A: BUENO MARTINEZ HECTOR FABIO

A: BUENO MARTINEZ JOSE ESNEIDER **CC# 18493436**

A: BUENO MARTINEZ MARTHA CECILIA **CC# 41919331**

A: HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-09-1995 Radicación: 95-15799

Doc: ESCRITURA 3995 DEL 12-09-1995 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $290,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INURBE (SIC)

A: BUENO DIAZ HERIBERTO **CC# 21639174** **X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240319179691278576 **Nro Matrícula: 280-42393**

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 10:03:10 AM

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

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

A: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA **CC# 29801336** **X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-09-1995 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3995 DEL 12-09-1995 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INURBE

A: BUENO DIAZ HERIBERTO **CC# 21639174** **X**

A: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA **CC# 29801336** **X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-04-1997 Radicación: 97-7147

Doc: SENTENCIA S.N. DEL 12-03-1997 JDO 1. C. MPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: $2,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION EL 50%.

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

DE: BUENO DIAZ HERIBERTO CC# 21639174

A: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA **CC# 29801336** **X**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-280-6-11515

Doc: ESCRITURA 877 DEL 30-04-2010 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA 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: BUENO DIAZ HERIBERTO **CC# 21639174**

A: BUENO MARTINEZ GLORIA AMPARO

A: BUENO MARTINEZ HECTOR FABIO

A: BUENO MARTINEZ JOSE ESNEIDER **CC# 18493436**

A: BUENO MARTINEZ MARTHA CECILIA **CC# 41919331**

A: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA **CC# 29801336** **X**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-280-6-11515

Doc: ESCRITURA 877 DEL 30-04-2010 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $14,869,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA CC# 29801336

A: BEDOYA GIL HECTOR FABIO **CC# 94225082** **X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240319179691278576 **Nro Matrícula: 280-42393**

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 10:03:10 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: 29-06-2010 Radicación: 2010-280-6-11516

Doc: ESCRITURA 1414 DEL 28-06-2010 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA #877 DE 30 DE ABRIL DE 2010 DE LA NOTARIA 3A DE ARMENIA, EN CUANTO A LA TRADICION CORRECTA DEL INMUEBLE

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

DE: MARTINEZ DE BUENO MARIA VERONICA CC# 29801336

A: BEDOYA GIL HECTOR FABIO **CC# 94225082** **X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 26-04-2011 Radicación: 2011-280-6-7268

Doc: ESCRITURA 903 DEL 25-04-2011 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $20,158,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BEDOYA GIL HECTOR FABIO CC# 94225082

A: LOAIZA VALENCIA ABEL **CC# 10117908** **X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-04-2011 Radicación: 2011-280-6-7268

Doc: ESCRITURA 903 DEL 25-04-2011 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: LOAIZA VALENCIA ABEL **CC# 10117908** **X**

A: OSORIO NIETO MONICA YANETH **CC# 41934992**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-06-2013 Radicación: 2013-280-6-9522

Doc: ESCRITURA 1959 DEL 31-05-2013 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: LOAIZA VALENCIA ABEL **CC# 10117908**

A: OSORIO NIETO MONICA YANETH **CC# 41934992** **X**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-06-2013 Radicación: 2013-280-6-9522

Doc: ESCRITURA 1959 DEL 31-05-2013 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $43,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LOTE CON CASA DE HABITACION Y CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CON LA PROHIBICION DE NO ENAJENAR EN DOS AÑOS ASI MISMO NO RESOLVER EL CONTRATO SIN PERMISO

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

DE: LOAIZA VALENCIA ABEL CC# 10117908

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240319179691278576 **Nro Matrícula: 280-42393**

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 10:03:10 AM

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

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

A: CANO JARAMILLO HAROLD **CC# 89001285 X**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-07-2017 Radicación: 2017-280-6-11547

Doc: ESCRITURA 1619 DEL 30-06-2017 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $22,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CANO JARAMILLO HAROLD CC# 89001285

A: RENDON LOPEZ ALBERTO **CC# 4403524 X**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 09-05-2023 Radicación: 2023-280-6-7717

Doc: ESCRITURA 1217 DEL 25-04-2023 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $75,000,000

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: RENDON LOPEZ ALBERTO CC# 4403524

A: GUTIERREZ MARIN JESSICA TATIANA **CC# 1094936094 X 50%**

A: MARIN OSORIO GLORIA LADY **CC# 41930485 X 50%**

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 09-11-2023 Radicación: 2023-280-6-19200

Doc: ESCRITURA 3382 DEL 02-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $100,000,000

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: GUTIERREZ MARIN JESSICA TATIANA CC# 1094936094

DE: MARIN OSORIO GLORIA LADY CC# 41930485

A: CARDONA DUQUE WILLIAM **CC# 75085655 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2013-280-3-401 Fecha: 10-05-2013

LO AGREGADO EN CABIDA Y LINDEROS: "NOTA: SEGUN ESCRITUTA # 903 DEL 25-04-2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE ARMENIA,EL LOTE SE ENCUENTRA MEJORADO CON CASA DE HABITACION.

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: 3 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 07-07-2022

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

* * *

* * *

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

Certificado generado con el Pin No: 240319179691278576 **Nro Matrícula: 280-42393**

Impreso el 19 de Marzo de 2024 a las 10:03:10 AM

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

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

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280-1-27312 **FECHA: 19-03-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA ORIP

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA ORIP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA ORIP