QR validez del avalúo

# INFORME DE AVALUO LRCAJA-1060647035

## RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|---|---|
| **CLIENTE** | DIOMEDES ANTONIO CARDENAS VALLEJO |
| **NIT / C.C CLIENTE** | 1060647035 |
| **DIRECCIÓN** | UR PINARES LT 17 MZ 8 |
| **SECTOR** | Urbano **Estrato** 2 |
| **BARRIO** | Pinares |
| **CIUDAD** | Armenia |
| **DEPARTAMENTO** | Quindío |
| **PROPOSITO** | **Modelo 8-14** |
| **TIPO AVALUO** | valor comercial |
| **VALUADOR** | IVAN DARIO GARCIA ORDOí'EZ |
| **IDENTIFICACIÓN** | 18468387 |

## ANTECEDENTES

| | |
|---|---|
| **FECHA VISITA** | 23/10/2024 |
| **FECHA INFORME** | 28/10/2024 |
| **DIRIGIDO A** | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| **EDAD (AÑOS)** | 47 años |
| **REMODELADO** | |
| **OCUPANTE** | Desocupado |
| **TIPO DE INMUEBLE** | Casa |
| **USO ACTUAL** | Vivienda |

## ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **PROPIETARIO** | MARY LUZ RAMIREZ CUARTAS | | | | |
| **NUM. ESCRITURA** | 73 EscrituraDePropiedad | **#NOTARIA** | 1Âª Armenia | **FECHA** | 19/01/2016 |
| **CIUDAD ESCRITURA** | Armenia | | **DEPTO** | Quindío | |
| **CEDULA CATASTRAL** | 63001010100000285002100000000 | | | | |
| **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** | No suministrada | | | | |
| **NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO** | No aplica | | | | |
| **VALOR ADMINISTRACIÓN** | No Tiene | **MENSUALIDAD** | | **VRxM2** | |

| **M. INMOB.** | **N°** |
|---|---|
| 280-17434 | Casa |

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en**: Se encuentra ubicado en la manzana 8 de la Urbanización Pinares en Armenia Quindío.

**Al inmueble se llega así**: Desde vía colectora barrial (carrera 11) que conecta directamente con el predio.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|---|---|---|
| **Sala** | Normal | Bueno. |
| **Comedor** | Normal | Bueno. |
| **Cocina** | Normal | Bueno. |
| **Baño** | Sencillo | Bueno. |
| **Piso** | Normal | Bueno. |
| **Techo** | Sencillo | Bueno. |
| **Muro** | Normal | Bueno. |
| **Carpinteria** | Sencillo | Regular |

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Portería** | No | **Bicicletero** | No | **Acensores** | No |
| **Piscinas** | No | **TerrazaComunal** | No | **JardinInfantil** | No |
| **PlantaElect.** | No | **Calefaccion** | No | **Golfito** | No |
| **Gar.Visit.** | No | **Ginmnasio** | No | **BombaEyectora** | No |
| **Porteria** | No | **Tanque** | No | **Cancha** | No |
| **ZonaVerde** | No | **Shut** | No | **Citofono** | No |
| **Aire** | No | **Teatrino** | No | **Sauna** | No |

## VALOR COMERCIAL $ COP 149,318,780

## VALOR ASEGURABLE $ COP 149,318,780

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

**FAVORABLE:** Si

**Observación de Favorabilidad**

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

## NOMBRES Y FIRMAS

IVAN D. GARCIA O.

**IVAN DARIO GARCIA ORDOí'EZ**
Perito Actuante
C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|---|---|
| **Uso Principal Según Norma** | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. |
| **Uso Compatible Según Norma** | Comercio, Servicios, Dotacional. |
| **Uso Condicionado Según Norma** | No especifica. |
| **Uso Prohibido Según Norma** | No especifica. |

| | |
|---|---|
| **Amenaza Riesgo Inundacion** | No aplica |
| **Amenaza Riesgo Movimiento en masa** | No aplica |
| **Suelos De Proteccion** | No aplica |
| **Patrimonio** | No aplica |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área Lote** | 90.00 | **Frente** | 6.00 |
| **Forma** | Rectangular | **Fondo** | 15.00 |
| **Topografía** | Ligera | **Rel. Fte./Fdo.** | 1:2.5 |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|---|---|
| **Decreto / Acuerdo** | Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A. |
| **Antejardín** | El mismo de empate con las edificaciones colindantes. |
| **Uso principal** | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. |
| **Altura permitida pisos** | 3 pisos. |
| **Aislamiento posterior** | Para VIS 2 m. |
| **Índice de ocupación** | 0.80 |
| **Índice de construcción:** | No especifica. |
| **No. De Unidades:** | 1 |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|---|---|---|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - |

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|---|---|---|
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 125062000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|---|---|---|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90.00 |
| AREA PISO 1 | M2 | 78.00 |
| AREA PISO 2 | M2 | 30.20 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|---|---|---|
| AREA DE TERRENO | M2 | 90.00 |
| AREA PISO 1 | M2 | 72.00 |
| AREA PISO 2 | M2 | 30.20 |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

| | |
|---|---|
| **Uso predominante** | Residencial |
| **Demanda / interés** | Media |

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

| | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|---|---|---|
| **Andenes** | SI | Bueno |
| **Sardineles** | SI | Bueno |
| **Vias Pavimentadas** | SI | Bueno |
| **Transporte Público** | Bueno | |

| | Sector | Predio |
|---|---|---|
| **Acueducto** | SI | SI |
| **Alcantarillado** | SI | SI |
| **Energía Eléctrica** | SI | SI |
| **Gas Natural** | SI | SI |

**Amoblamiento Urbano**

| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
|---|---|---|
| NO | Si | NO |

**Impacto Ambiental**

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|---|---|
| **Estado de construcción** | Usada |
| **Tipo** | VIS vivienda de interes Social |
| **Avance(En construcción)** | 100% |
| **Estado de conservación** | Bueno |
| **N° de Pisos** | 2 |
| **N° de Sótanos** | |
| **Vida Util** | 100 años |
| **Vida Remanente** | 53 |
| **Estructura** | Tradicional |
| **Material de Construcción** | Ladrillo |
| **Fecha de Remodelación** | |
| **Daños previos** | No disponibles |
| **Ubicación** | UR PINARES LT 17 MZ 8 |

| | |
|---|---|
| **Ajuste sismo resistente** | NO |
| **Cubierta** | teja de fibrocemento |
| **Fachada** | graniplast |
| **Ancho Fachada** | 3-6 metros |
| **Irregularidad Planta** | No |
| **Irregularidad Altura** | No |
| **Tipologia Vivienda** | Casa Continua |
| **Año de Construcción** | 1977 |

**Comentarios de estructura**

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

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.

## CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Area de Terreno | Lote | 90.00 | M2 | $523,542.00 | 31.56% | $47,118,780.00 |
| Area Construida | Vivienda piso 1 | 72.00 | M2 | $1,000,000.00 | 48.22% | $72,000,000.00 |
| Area Construida | Vivienda piso 2 | 30.20 | M2 | $1,000,000.00 | 20.23% | $30,200,000.00 |
| **TOTALES** | | | | | **100%** | **$149,318,780** |

Valor en letras: Ciento cuarenta y nueve millones trescientos dieciocho mil setecientos ochenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **$149,318,780**

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):** 12

**Perspectivas de valoración:** De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas

**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.

**Actualidad edificadora:** No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**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 del sur, CAI de policía y otros de uso recreativo y deportivo.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Jardín: Si, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno Cuenta con antejardín cerrado.

**Acabados:** Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica, con división en aluminio y acrílico; Cocina semi integral con mesón en acero inoxidable; Cielo raso en Icopor.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentariaÂ **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**;Â **se utiliza el siguiente (s) método(s):**

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

# MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bosques de Pinares | $125,000,000 | 0.97 | $121,250,000 | 3166618752 | 80.00 | 80.00 | $1,000,000 | $80,000,000 |
| 2 | Bosques de Pinares | $145,000,000 | 0.97 | $140,650,000 | 3213903234 | 80.00 | 80.00 | $1,200,000 | $96,000,000 |
| 3 | Bosques de Pinares | $135,000,000 | 0.95 | $128,250,000 | 3104923177 | 80.00 | 59.00 | $1,500,000 | $88,500,000 |
| **Del inmueble** | | | | | | **90.00** | **102.20** | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | $41,250,000 | $515,625 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | $515,625 |
| 2 | $44,650,000 | $558,125 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | $558,125 |
| 3 | $39,750,000 | $496,875 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | $496,875 |
| | | | | | PROMEDIO | $523,541.67 |
| | | | | | DESV. STANDAR | $31,383.05 |
| | | | | | **COEF. VARIACION** | 5.99% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TERRENO | **ADOPTADOM2** | $523,542.00 | **AREA** | 90.00 | **TOTAL** | $47,118,780.00 |
| CONSTRUCCION | **ADOPTADOM2** | $1,000,000.00 | **AREA** | 102.20 | **TOTAL** | $102,200,000.00 |
| VALOR TOTAL | $149,318,780.00 | | | | | |

**Observaciones:**

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

**Enlaces:**

1.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10903523 2.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10185865 3.-https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10984770

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**
UR PINARES LT 17 MZ 8 | Pinares | Armenia | Quindío

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 4.5097222

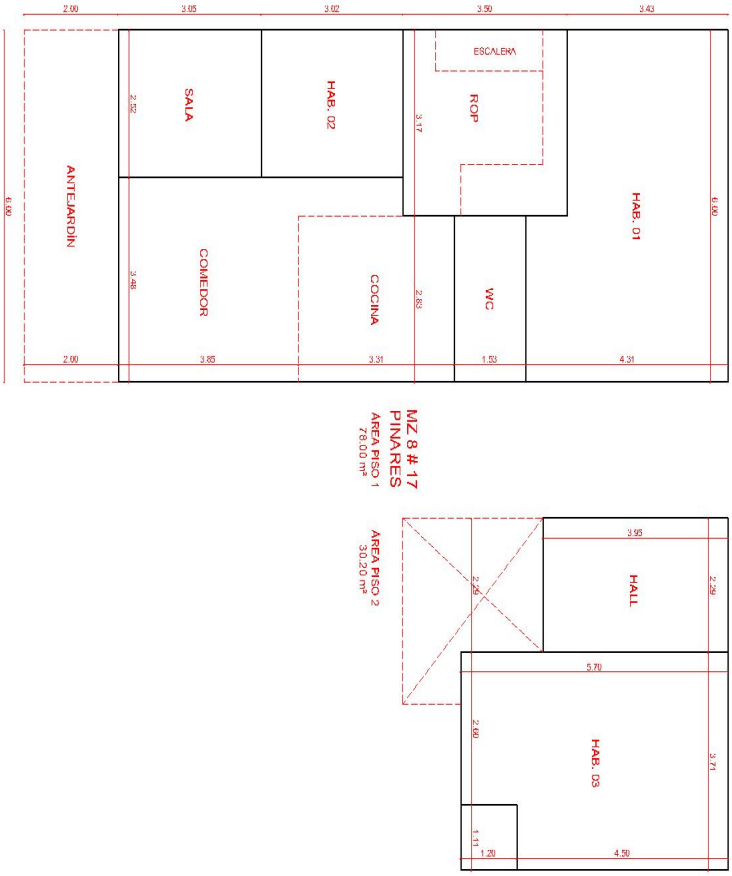
**Longitud:**-75.69361111111111

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 30´ 34.9992´´

**Longitud:**75° 41´ 36.9996´´

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# FOTOS General

Vía frente al inmueble

Vía frente al inmueble

Contador de Energia

Contador de Agua

Contador de Gas

Inmueble Colindante

Inmueble Colindante

Fachada del Inmueble

# FOTOS General

Fachada del Inmueble

Nomenclatura

Puerta de entrada

Sala

Comedor

Comedor

Cocina

Zona de Ropas

# FOTOS General

Escalera del inmueble

Escalera del inmueble

Hall o Estar de Habitaciones

Hab. 1 o Habitación Principal

Hab. 1 o Habitación Principal

Hab. 1 o Habitación Principal

Habitación 2

Closet 1

# FOTOS General

Habitación 3

Baño Privado Hab 3

Closet 2

Baño Social 1

Baño Social 1

Detalle de acabados

Detalle de acabados

Detalle de acabados

# FOTOS General

Detalle de acabados

Detalle de acabados

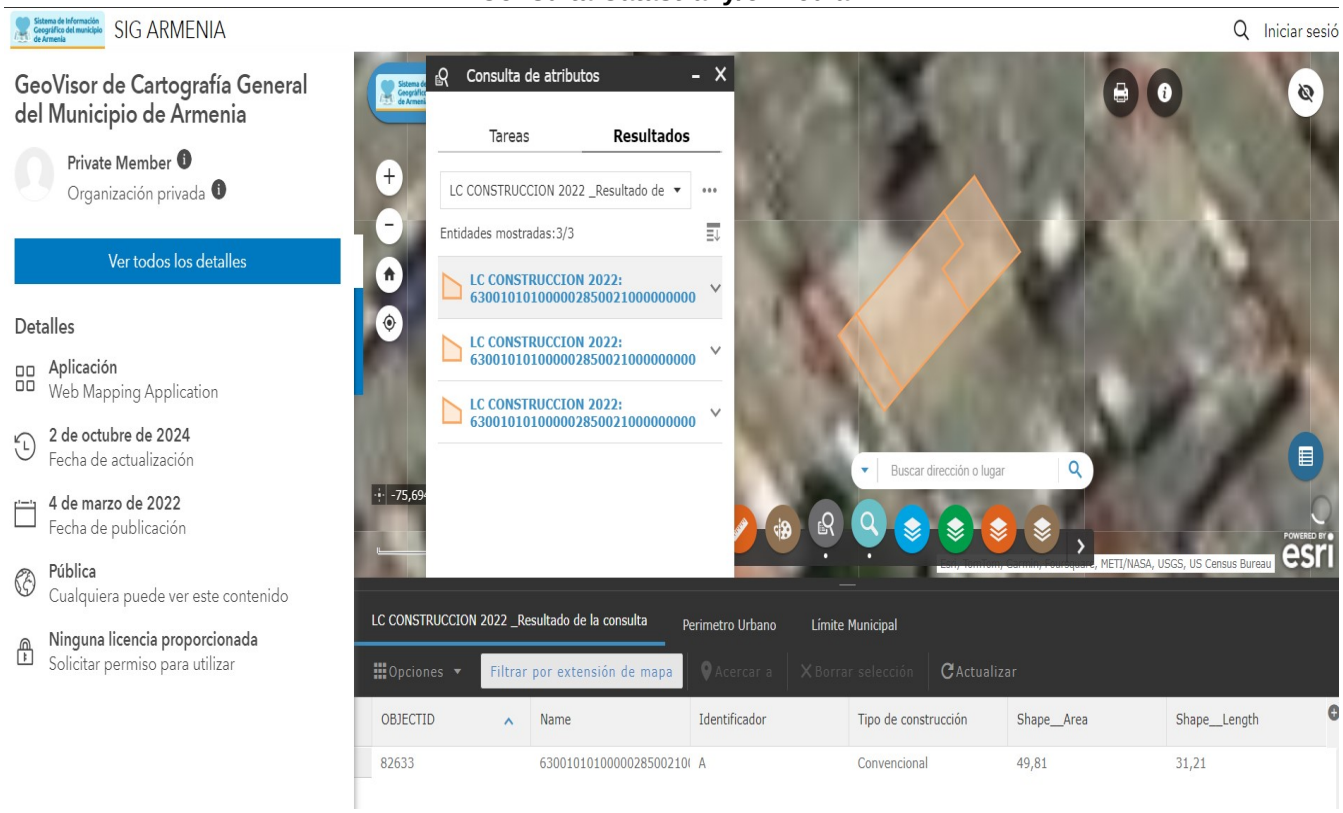
Detalle de acabados

Detalle de acabados

Detalle de acabados

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial




## Consulta Catastral y/o Predial

Cartografía General Municipio de Armenia POT 2009-2023

## Indices Norma

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

#### ZONAS DE USO DE SUELO

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

#### 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 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

## Indices Norma

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

#### ZONAS DE USO DE SUELO

| TIPOLOGIA EDIFICATORIA | | CONDICIONES | CLASIFICACION |
|---|---|---|---|
| **USO PRINCIPAL** | | | |
| VU | Vivienda Unifamiliar | | |
| VB | Vivienda Bifamiliar | | |
| VM | Vivienda Multifamiliar | | |
| **USO COMPLEMENTARIO** | | | |
| C2 | Hipermercados | En manzanas aisladas, | E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal |
| C3 | Centros comerciales | | |
| C6 | Superficies comerciales | | |
| C7 | Supermercados | Sobre vía Vehicular | |
| C8 | Local especializado | En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria | |
| C9 | Pasaje comercial | | |
| C10 | Tienda | En primer piso de edificaciones | |
| S4 | Oficina | | A. Bancarios C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entretenimiento de bajo impacto |
| S5 | Local | En primer piso | |
| S6 | Taller | En primer Piso | |

#### EDIFICABILIDAD

| | |
|---|---|
| INDICE DE OCUPACION: | De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable |
| ALTURA MAXIMA: | De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanisticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos |
| AISLAMIENTO FRONTAL: | Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes |
| AISLAMIENTO LATERAL: | No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar. |
| POSTERIOR O PATIO: | Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros |

PARQUEADEROS:

- Residentes 1 por vivienda ; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.
- En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada6 Viviendas para Visitantes
- Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá1 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

# 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-1060647035

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

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

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

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1060647035 M.I.: 280-17434

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 | Regimen |
|---|---|
| **11 Abr 2018** | **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 | Regimen |
|---|---|
| **07 Sep 2020** | **Régimen Académico** |

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

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 | Regimen |
|---|---|
| **07 Sep 2020** | **Régimen Académico** |

RAA AVALUO: LRCAJA-1060647035 M.I.: 280-17434

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 | Regimen |
|---|---|
| **07 Sep 2020** | **Régimen Académico** |

Categoría 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** |

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 | Regimen |
|---|---|
| **07 Sep 2020** | **Régimen Académico** |

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

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, motocicletas, triciclos, bicicletas y similares.

RAA AVALUO: LRCAJA-1060647035 M.I.: 280-17434

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

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 | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 07 Sep 2020 | Régimen Académico |

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

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 | Regimen |
|---|---|
| **07 Sep 2020** | **Régimen Académico** |

RAA AVALUO: LRCAJA-1060647035 M.I.: 280-17434

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **07 Sep 2020** | **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 | Regimen |
|---|---|
| **07 Sep 2020** | **Régimen Académico** |

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

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

**Titulos 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.

PIN de Validación: b4f70a57

https://www.raa.org.co

**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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

RAA AVALUO: LRCAJA-1060647035 M.I.: 280-17434

**PIN DE VALIDACIÓN**

**b4f70a57**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

Página 5 de 5

BOGOTA 13/02/2025

**CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA**
CAJAHONOR.

Cordial saludo,

Por medio de la presente, se actualiza avalúo, **LRCAJA-1060647035** | **DIOMEDES ANTONIO CARDENAS VALLEJO**, el solicitante aporta:

- Certificado de tradición 280-17434 Impreso el 11 de febrero de 2025. En la cual declara construcción anotación 15.
- Certificado de nomenclatura emitido por la alcaldía de Armenia, donde registra nomenclatura MZ 8 CS 17 urbanización pinares.

**Conclusión:** se da favorable, el concepto de idoneidad, y se adjuntan documentos aportados.

Atentamente,

**CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO**
**Gerente | Área de Dirección**
PBX: 6019159007 EXT. 100
(+57) 3046401610
Bogotá D.C. Calle 151 # 18A-34 OF. 505
https://losrosales.com/

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: 2502114882108335315** **Nro Matrícula: 280-17434**



Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:04:18 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA
FECHA APERTURA: 25-04-1977 RADICACIÓN: 77-003322 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-04-1977
CODIGO CATASTRAL: **630010101000002850021000000000**COD CATASTRAL ANT: 0101000002850021000000000
NUPRE: BSK0001ULZE
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO, CONSTANTE DE SEIS METROS DE FRENTE (6.00), POR QUINCE (15.00) METROS DE FONDO, ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, CON EL LOTE 16, POR EL SUR, CON EL LOTE 18, POR EL ORIENTE, CON EL LOTE 7 Y POR EL OCCIDENTE, CON LA CALLE F. DEL PLANO.- NOTA: EN LA ESCRITURA 2287 DE 29 DE AGOSTO DE 1.977, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, EL INMUEBLE CONSTA DE UN AREA TOTAL DE NOVENTA METROS CUADRADOS (90.00 M2).-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 107 CENTIMETROS: CUADRADOS39
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

I.- HECTOR JARAMILLO BOTERO, ADQUIRIO MAYOR PORCION Y EN DOS LOTES, POR COMPRA A MARINA SOLANILLA DE FERRO, EN $350.000.00 POR ESCRITURA 352 DE 14 DE MARZO DE 1.974, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DE 1.974.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO
1) UR PINARES LT 17 MZ 8
2) MZ 8 CASA 17 URBANIZACION PINARES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 2660
280 - 2659

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-07-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1414 DEL 14-07-1976 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $16,259,883

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE ESTE Y OTROS LOTES

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

DE: JARAMILLO BOTERO HECTOR CC# 2941037 X

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-04-1977 Radicación: 77-003322

Doc: ESCRITURA 812 DEL 30-03-1977 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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: 2502114882108335315** **Nro Matrícula: 280-17434**



Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:04:18 PM

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

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

ESPECIFICACION: OTRO: 915 RELOTEO

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

**A: JARAMILLO BOTERO HECTOR** **CC# 2941037** **X**

---

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-09-1977 Radicación: 77-007520

Doc: ESCRITURA 2287 DEL 29-08-1977 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $97,000

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: JARAMILLO BOTERO HECTOR CC# 2941037

**A: ARISTIZABAL DIAZ FABIO** **CC# 7526539** **X**

**A: ARIZA PEÑA ALICIA** **CC# 24480328** **X**

---

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-09-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2287 DEL 29-08-1977 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $82,450

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ARISTIZABAL DIAZ FABIO CC# 7526539 X

DE: ARIZA PEÑA ALICIA CC# 24480328 X

**A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL**

---

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-09-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2287 DEL 29-08-1977 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: ARISTIZABAL DIAZ FABIO CC# 7526539 X

DE: ARIZA PEÑA ALICIA CC# 24480328 X

**A: ARISTIZABAL ARIZA LEONARDO FABIO**

**A: ARISTIZABAL ARIZA SANDRA PATRICIA** **CC# 41937432**

**A: ARISTIZABAL DIAZ FABIO** **CC# 7526539** **X**

**A: ARIZA PEÑA ALICIA** **CC# 24480328** **X**

**A: E HIJOS QUE LLEGAREN A TENER**

---

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-05-1991 Radicación: 91-006494

Doc: ESCRITURA 1435 DEL 17-05-1991 NOTARIA 2 DE ARMENIA VALOR ACTO: $82,450

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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: 2502114882108335315** **Nro Matrícula: 280-17434**



Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:04:18 PM

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

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

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE ANTES INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

**A: ARISTIZABAL DIAZ FABIO** **CC# 7526539** **X**

**A: ARIZA PEÑA ALICIA** **CC# 24480328** **X**

---

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 23-08-2001 Radicación: 2001-15796

Doc: ESCRITURA 2646 DEL 17-08-2001 NOTARIA 1 DE ARMENIA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARISTIZABAL DIAZ FABIO CC# 7526539 X

DE: ARIZA PEÑA ALICIA CC# 24480328 X

**A: ARISTIZABAL ARIZA LEONARDO FABIO**

**A: ARISTIZABAL ARIZA SANDRA**

---

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 23-08-2001 Radicación: 2001-15796

Doc: ESCRITURA 2646 DEL 17-08-2001 NOTARIA 1 DE ARMENIA VALOR ACTO: $7,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ARISTIZABAL DIAZ FABIO CC# 7526539 X

DE: ARISTIZABAL PE\A ALICIA X

**A: LOPEZ GUTIERREZ GONZALO** **CC# 1192476**

---

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 21-07-2005 Radicación: 2005-13024

Doc: ESCRITURA 1590 DEL 30-06-2005 NOTARIA 1 DE ARMENIA VALOR ACTO: $7,000,000

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: LOPEZ GUTIERREZ GONZALO CC# 1192476

**A: ARISTIZABAL DIAZ FABIO** **CC# 7526539** **X**

**A: ARIZA PEÑA ALICIA** **X**

---

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 10-10-2007 Radicación: 2007-280-6-20000

Doc: OFICIO 1236 DEL 17-09-2007 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL DERECHO DE CUOTA PARTE

# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502114882108335315** **Nro Matrícula: 280-17434**



Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:04:18 PM

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

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

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

DE: BANCAFE S.A. CESIONARIO GRANBANCO

**A: ARISTIZABAL DIAZ FABIO** **CC# 7526539** **X**

---

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 01-04-2008 Radicación: 2008-280-6-5894

Doc: OFICIO 460 DEL 27-03-2008 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO DE CUOTA.

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

DE: BANCAFE S.A. CESIONARIO GRANBANCO

**A: ARISTIZABAL DIAZ FABIO** **CC# 7526539** **X**

---

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 21-04-2008 Radicación: 2008-280-6-7362

Doc: ESCRITURA 1182 DEL 10-04-2008 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $26,900,000

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: ARISTIZABAL DIAZ FABIO CC# 7526539

DE: ARIZA ALICIA CC# 24480328

**A: CARDONA LOPEZ JOHN JAIRO** **CC# 18415525** **X**

**A: PARRA POSADA GLADIS YANED** **CC# 24812116** **X**

---

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 21-01-2016 Radicación: 2016-280-6-831

Doc: ESCRITURA 73 DEL 19-01-2016 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA VALOR ACTO: $42,150,000

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: CARDONA LOPEZ JOHN JAIRO CC# 18415525

DE: PARRA POSADA GLADIS YANED CC# 24812116

**A: RAMIREZ CUARTAS MARY LUZ** **CC# 41927476** **X**

---

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 20-05-2016 Radicación: 2016-280-6-8947

Doc: RESOLUCION 0150 DEL 10-06-2015 MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA HIPOTECA

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

DE: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO NIT 9004637252

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: 2502114882108335315** **Nro Matrícula: 280-17434**



Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:04:18 PM

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

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

**A: JARAMILLO BOTERO HECTOR** **CC# 2941037**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 28-01-2025 Radicación: 2025-280-6-1024

Doc: ESCRITURA 3194 DEL 26-12-2024 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA VALOR ACTO: $10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: RAMIREZ CUARTAS MARY LUZ** **CC# 41927476** **X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 06-02-2025 Radicación: 2025-280-6-1325

Doc: CERTIFICADO DP-POT-12096 DEL 12-12-2024 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: MUNICIPIO DE ARMENIA** **NIT# 8900004643**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16-07-2011

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 07-07-2022

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

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

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

**Certificado generado con el Pin No: 2502114882108335315** **Nro Matrícula: 280-17434**



Impreso el 11 de Febrero de 2025 a las 04:04:18 PM

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

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

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-280-1-12698** **FECHA: 11-02-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**LUZ JANETH QUINTERO ROJAS**

REGISTRADOR PRINCIPAL

| | CERTIFICADO DE NOMENCLATURA<br>Departamento Administrativo de Planeación<br>Proceso 3. Planificación y Ordenamiento del Territorio | Código: R-DP-POT-002<br>Fecha: 14/12/2022<br>Versión: 007<br>Página 1 de 1 |
|---|---|---|

ALCALDIA DE ARMENIA
NIT 890000464-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION
12-DICIIEMBRE -2024
DP – POT– 12096

AL CONTESTAR FAVOR CITAR ESTE DP – POT

Armenia Quindío,

## LA SUBDIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

## CERTIFICA:

Que al inmueble identificado con ficha catastral 63001010100000285002100000000, identificado con matrícula inmobiliaria 280-17434, ubicado en la MZ 8 CS 17 UR PINARES, 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:

**MANZANA 8 CASA 17 URBANIZACIÓN PINARES**

Observaciones:

- Esta nomenclatura no define propiedad, titularidad, ni legaliza actuaciones sobre el predio.
- Trámite realizado de acuerdo a certificado de tradición No. 280-17434 y a escritura pública No. 73 del 19 de enero de 2016, 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 Mary Luz Ramírez Cuartas 2024PQR13377.

Atentamente,

**Diego Fernando Ramírez Restrepo**
Subdirector
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Julián Alberto Montenegro Ángel – Contratista – D.A.P.M.
Elaboró: Julián Alberto Montenegro Ángel – Contratista – D.A.P.M.
Revisó: Rodrigo Restrepo Hernández – Líder Proceso 3 – 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).

Comprobante de pago

Nequi

¡Pago exitoso!

¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

| | |
|---|---|
| Pago en | Los Rosales Const In |
| ¿Cuánto? | $ 100.000,00 |
| Fecha | 12 de febrero de 2025 a las 09:03 a. m. |
| Referencia | M3199592 |

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia