



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094908718

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CRISTIAN JOHAN PÉREZ PUENTES
NIT / C.C CLIENTE	1094908718
DIRECCIÓN	BR COOPERATIVO MANZANA I CASA 3
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Cooperativo
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÍEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/02/2025
FECHA INFORME	25/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	34 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GERMAN EDUARDO BETANCOURT GONZALEZ				
NUM.	330 EscrituraDe	#NOTARIA	3ª Armenia	FECHA	09/02/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	630010105000005430003000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
280-78250	MZ I, CS 3

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la manzana I del barrio Cooperativo en Armenia Quindío.
Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta a vía semipeatonal que permite el acceso al inmueble ubicado en la manzana I.
El inmueble consta de: Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropas; Baño social con ducha; Tres (3) Alcobas. El inmueble tiene una terraza en la zona posterior. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Regular

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 157,140,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 157,140,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El avalúo es desfavorable debido a que el área del lote y de la construcción es mayor a la registrada en documentos, posiblemente se encuentran ocupando parte del lote posterior. Debe realizar aclaración de áreas y linderos.

NOMBRES Y FIRMAS


IVAN D. GARCIA O.
IVAN DARIO GARCIA ORDOÍEZ
Perito Actuante
C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-24 19:15:00


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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar / Comercial diferentes tipos.	Área Lote	72.00	Frente	6.00
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Dotacional.	Forma	Rectangular	Fondo	12.00
Uso Condicionado Según Norma	No especifica.	Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2
Uso Prohibido Según Norma	No especifica.	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica	Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 3.		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No especifica.	Antejardín	e acuerdo con la licencia que dio origen o el que determine el plan de movilidad o los perfiles establecidos en el sistema estructurante de conectividad y redes.		
Suelos De Proteccion	No especifica.	Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar / Comercial diferentes tipos.		
Patrimonio	No aplica.	Altura permitida pisos	15 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I
			AVALUO	PESOS	83.006.000
			CATASTRAL 2025		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	84	AREA PISO 1	M2	57.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

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

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	66	Año de Construcción	1991
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	BR COOPERATIVO MANZANA I CASA 3		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72.00	M2	\$742,500.00	34.02%	\$53,460,000.00
Area Construida		57.60	M2	\$1,800,000.00	65.98%	\$103,680,000.00
TOTALES					100%	\$157,140,000
Valor en letras			Ciento cincuenta y siete millones ciento cuarenta mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$157,140,000

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
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:	En el sector se observa el desarrollo de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.

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.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

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

Acabados: Fachada en pintura con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baño enchapados en cerámica, con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

-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 84m² aproximados, válidos por norma: 57.60 m², existe una diferencia de 26.4 m² los cuales corresponden aproximadamente 52.800.000. PARA UN TOTAL DE 206.166.696 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudad Dorada	\$220,000,000	0.90	\$198,000,000	3009121261	72.00	72.00	\$1,800,000	\$129,600,000
2	Ciudad Dorada	\$220,000,000	0.90	\$198,000,000	3227707049	72.00	72.00	\$1,800,000	\$129,600,000
3	Ciudad Dorada	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000	3227707049	72.00	72.00	\$1,800,000	\$129,600,000
Del inmueble						72.00	57.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$68,400,000	\$950,000	1.0	0.90	0.90	\$855,000
2	\$68,400,000	\$950,000	1.0	0.90	0.90	\$855,000
3	\$41,400,000	\$575,000	1.0	0.90	0.90	\$517,500
					PROMEDIO	\$742,500.00
					DESV. STANDAR	\$194,855.72
					COEF. VARIACION	26.24%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$742,500.00	AREA	72.00	TOTAL	\$53,460,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,800,000.00	AREA	57.60	TOTAL	\$103,680,000.00
VALOR TOTAL	\$157,140,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10847078>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-armenia-br-cooperativo-2-habitaciones-2-banos/18184-M5402384>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-armenia-br-arcades-5-habitaciones-2-banos/18184-M5467854>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

BR COOPERATIVO MANZANA I CASA 3 | Cooperativo | Armenia
| Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.526844464679178

Longitud: -75.70553629658627

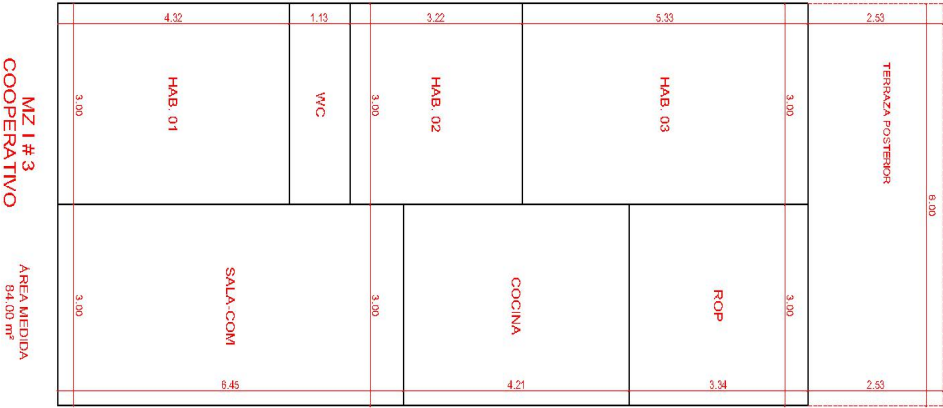
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31´ 36.6378´´

Longitud: 75° 42´ 19.929´´



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

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



FOTOS General

Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados

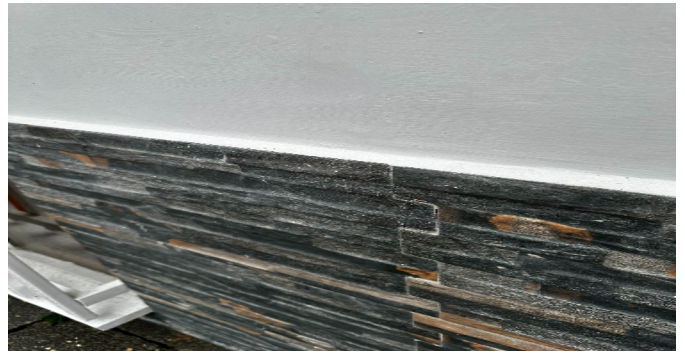


FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Areas o Documentos



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
USO COMPLEMENTARIO		
C5	Bodegas comerciales	Sobre vía arteria
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

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. 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

3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

ZONAS DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

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.
C3	Centros comerciales	
C6	Superficies comerciales	
C7	Supermercados	
C8	Local especializado	
C9	Pasaje Comercial	Sobre vía arteria
C10	Tienda	
S4	Oficina	En primer piso de edificaciones
S5	Local	
S6		
	Taller	
I3	Local industrial o de almacenamiento	
I4	Taller de trabajo liviano	Requiere Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.
		En primer piso de edificaciones

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 VS 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

Areas o Documentos

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: 2502218353109205438 Nro Matrícula: 280-78250
Pagina 1 TURNO: 2025-280-1-17764

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 03:42:09 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: 13-08-1991 RADICACIÓN: 91-010453 CON: ESCRITURA DE: 26-07-1991
CODIGO CATASTRAL: 63001010500000543000300000000000 COD CATASTRAL ANT: 63001010300000543000300000000000
NUPRE: BSK0007NXOF
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE 72 MTS.2. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN RELACIONADOS EN LA ESCRITURA 3538 DE 26 DE JULIO DE 1991 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA. (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984).

Areas o Documentos

representación, quienes en adelante se denominarán **LA PARTE COMPRADORA**.

Manifiestan las partes, que han celebrado el negocio jurídico que se describe a continuación:

PRIMERO: Que LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva, a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN DETERMINADO COMO LOTE 3 DE LA MANZANA I URBANIZACIÓN COOPERATIVO II ETAPA AREA URBANA DE LA CIUDAD DE ARMENIA, DEPARTAMENTO DEL QUINDIO. —

Con una cabida de 72 Mts. 2, comprendido por los siguientes linderos: —

POR EL FRENTE, 6.00 METROS, CON VÍA PEATONAL. —

POR EL FONDO, 6.00 METROS, CON ZONA VERDE. —

POR UN COSTADO, EN 12.00 METROS, CON EL LOTE No. 2 DE LA MISMA MANZANA M. —

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 prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1094908718



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 evaluador AVAL-18468387.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4f70a57



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



Categoría3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1094908718 M.I.: 280-78250

Categoría4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4f70a57



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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1094908718 M.I.: 280-78250

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
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: arquivangarcia@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.



PIN de Validación: b4f70a57



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 ORDÓÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDÓÑEZ 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 que se encuentra 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.



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438

Nro Matrícula: 280-78250

Pagina 1 TURNO: 2025-280-1-17764

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 03:42:09 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: 13-08-1991 RADICACIÓN: 91-010453 CON: ESCRITURA DE: 26-07-1991

CODIGO CATASTRAL: **630010105000005430003000000000** COD CATASTRAL ANT: 63001010300000054300030000000000

NUPRE: BSK0007NXOF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE 72 MTS.2. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN RELACIONADOS EN LA ESCRITURA 3538 DE 26 DE JULIO DE 1991 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA. (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

I. EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO MAYOR PORCION POR CESION GRATUITA CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE 85 VIVIENDAS, QUE LE HIZO LA COOPERATIVA INTEGRAL DE VIVIENDA Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DEL QUINDIO, POR ESCRITURA # 5523 DE 14 DE DICIEMBRE DE 1.990 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DE 1.990 EN \$38.490.000.00 II. COOPERATIVA INTEGRAL DE VIVIENDA Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DEL QUINDIO, ADQUIRIO MAYOR PORCION POR COMPRA A JOSE ANCIZAR MUÑOZ MORALES, EN \$6.000.000.00 POR ESCRITURA # 1414 DE 31 DE MAYO DE 1.983, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 3 DE JUNIO DE 1.983.- III. JOSE ANCIZAR MUÑOZ MORALES, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS FELIPE CAVERAL, EN \$1.500.000.00 POR ESCRITURA # 1227 DE 13 DE MAYO DE 1.983, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 1.983.- IV. LUIS F. CAVERAL (SIC), ADQUIRIO EN PERMUTA CON JESUS ANTONIO GUTIERREZ MARULANDA, EN \$80.000.00 POR ESCRITURA # 1203 DE 03 DE JUNIO DE 1.969, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 26 DE JUNIO DE 1.969.- V. JESUS ANTONIO GUTIERREZ MARULANDA, ADQUIRIO POR COMPRA A ISABEL O ISABELINA ALVAREZ V. DE SALAZAR, EN \$60.000.00 POR ESCRITURA # 491 DE 20 DE ABRIL DE 1.964, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE MAYO DE 1.964.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LT 3 MZ I U COOPERATIVO II ETAPA
- 2) BR COOPERATIVO MANZANA I CASA 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 75756

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-08-1991 Radicación: 91-0-10453

Doc: ESCRITURA 3538 DEL 26-07-1991 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CESION GRATUITA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438

Nro Matrícula: 280-78250

Pagina 2 TURNO: 2025-280-1-17764

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 03:42:09 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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA, INURBE

A: ARIZA VELASCO WILLIAM

X

A: CASTILLO VARGAS ROSA ELVIRA

CC# 23780585

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-08-1991 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3538 DEL 26-07-1991 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$942,080

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ARIZA VELASCO WILLIAM

X

DE: CASTILLO VARGAS ROSA ELVIRA

CC# 23780585

X

A: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA, INURBE

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-08-1991 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3538 DEL 26-07-1991 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARIZA VELASCO WILLIAM

X

DE: CASTILLO VARGAS ROSA ELVIRA

CC# 23780585

X

A: ARIZA CASTILLO WILLIAM ALEXANDER

A: HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-1993 Radicación: 93-11924

Doc: ESCRITURA 1869 DEL 26-07-1993 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 DECLARACION CONSTRUCCION MEJORA, MEDIANTE SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

APROBADA POR EL INURBE

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

A: ARIZA VELASCO WILLIAM

X

A: CASTILLO VARGAS ROSA ELVIRA

CC# 23780585

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-03-1994 Radicación: 94-004140

Doc: ESCRITURA 1516 DEL 08-03-1994 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$942,080

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

A: ARIZA VELASCO WILLIAM

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438

Nro Matrícula: 280-78250

Pagina 3 TURNO: 2025-280-1-17764

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 03:42:09 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: CASTILLO VARGAS ROSA ELVIRA

CC# 23780585 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-07-1998 Radicación: 1998-14378

Doc: ESCRITURA 3.185 DEL 01-07-1998 NOTARIA 3A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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)

A: ARIZA CASTILLO ANGIE DYANNA

A: ARIZA CASTILLO WILLIAM ALEXANDER

A: ARIZA VELASCO WILLIAN

CC# 74242119 X

A: CASTILLO VARGAS ROSA ELVIRA

CC# 23780585 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-07-1998 Radicación: 1998-14378

Doc: ESCRITURA 3.185 DEL 01-07-1998 NOTARIA 3A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

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: ARIZA VELASCO WILLIAN

CC# 74242119

DE: CASTILLO VARGAS ROSA ELVIRA

CC# 23780585

A: AGUIRRE JAVIER

CC# 7533245 X

A: MEJIA QUINTERO LUZ MARINA

CC# 41898590 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-07-1998 Radicación: 1998-14378

Doc: ESCRITURA 3.185 DEL 01-07-1998 NOTARIA 3A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS :AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

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

A: AGUIRRE JAVIER

CC# 7533245 X

A: MEJIA QUINTERO LUZ MARINA

CC# 41898590 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-07-2002 Radicación: 2002-14096

Doc: ESCRITURA 2418 DEL 05-07-2002 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: AGUIRRE JAVIER

CC# 7533245 X

A: MEJIA QUINTERO LUZ MARINA

CC# 41898590 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-07-2002 Radicación: 2002-14096



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438

Nro Matrícula: 280-78250

Pagina 4 TURNO: 2025-280-1-17764

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 03:42:09 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

Doc: ESCRITURA 2418 DEL 05-07-2002 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: AGUIRRE JAVIER

CC# 7533245 X

DE: MEJIA QUINTERO LUZ MARINA

CC# 41989590 X

A: MEJIA CHICA YANETH

CC# 29200111

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-01-2007 Radicación: 2007-280-6-644

Doc: ESCRITURA 79 DEL 12-01-2007 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 10

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: MEJIA CHICA YANETH

CC# 29200111

A: AGUIRRE JAVIER

CC# 7533245 X

A: MEJIA QUINTERO LUZ MARINA

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-02-2014 Radicación: 2014-280-6-3237

Doc: ESCRITURA 541 DEL 24-02-2014 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$45,000,000

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: AGUIRRE JAVIER

CC# 7533245

DE: MEJIA QUINTERO LUZ MARINA

CC# 41898590

A: AGUDELO GALVIS FRANCISCO JAVIER CC. 9.735.821

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-02-2014 Radicación: 2014-280-6-3237

Doc: ESCRITURA 541 DEL 24-02-2014 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: AGUDELO GALVIS FRANCISCO JAVIER CC. 9.735.821

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-11-2016 Radicación: 2016-280-6-22379

Doc: ESCRITURA 3108 DEL 18-11-2016 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$25,000,000

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: AGUDELO GALVIS FRANCISCO JAVIER CC 9735821



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

Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438

Nro Matrícula: 280-78250

Pagina 5 TURNO: 2025-280-1-17764

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 03:42:09 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: HENAO MURIEL CLAUDIA PATRICIA

CC# 42114531 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 05-12-2016 Radicación: 2016-280-6-23454

Doc: ESCRITURA 21201 DEL 11-11-2016 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: AGUDELO GALVIS FRANCISCO JAVIER CC 9735821

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 08-02-2017 Radicación: 2017-280-6-1814

Doc: ESCRITURA 214 DEL 06-02-2017 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$25,000,000

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: HENAO MURIEL CLAUDIA PATRICIA

CC# 42114531

A: GARCIA VASQUEZ ENOC ARTURO

CC# 98502069 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 30-12-2019 Radicación: 2019-280-6-22418

Doc: ESCRITURA 1536 DEL 18-12-2019 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$28,000,000

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: GARCIA VASQUEZ ENOC ARTURO

CC# 98502069

A: CASTAÑEDA LARGO GLORIA PATRICIA

CC# 25021910 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 03-08-2022 Radicación: 2022-280-6-14884

Doc: ESCRITURA 1008 DEL 08-07-2022 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$29,000,000

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: CASTAÑEDA LARGO GLORIA PATRICIA

CC# 25021910

A: SERNA VELEZ FIDEL

CC# 7541676 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 17-02-2023 Radicación: 2023-280-6-2767

Doc: ESCRITURA 330 DEL 09-02-2023 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$82,000,000

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: SERNA VELEZ FIDEL

CC# 7541676

A: BETANCOURT GONZALEZ GERMAN EDUARDO

CC# 1023886279 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438

Nro Matrícula: 280-78250

Pagina 6 TURNO: 2025-280-1-17764

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 03:42:09 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: BETANCUR LONDOÑO GERMAN

CC# 19369076 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 18-02-2025 Radicación: 2025-280-6-1881

Doc: CERTIFICADO DP-POT-01461 DEL 18-02-2025 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL 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: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-280-1-17764

FECHA: 21-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

REGISTRADOR PRINCIPAL

9 90 230901 EMVCO



FEB 21 2025 17:04:44 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
BARRIO LA GRECIA III A
CASA 1 MZ5**

C. UNICO: 3007025672 TER: A00AZ478

RECIBO: 054065

RRN: 054383

APRO: 904140

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001094908718

VALOR \$ 300.000

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.**

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.


***** CLIENTE *****



ARCHIVO: LRCAJA-1094908718
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1094908718
	Hash documento:	1b8832fe49
	Fecha creación:	2025-02-25 06:37:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ Documento: 18468387 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 838794	 IVAN D. GARCIA O.
Puntos de autenticación: Correo electrónico: arqivangarcia@gmail.com Celular: 3113323523 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 201.185.231.13 2025-02-24 19:15:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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

