



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	22/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	BARRIO COOPERATIVO MZ I CASA 3
Barrio	Cooperativo
Ciudad	Armenia
Departamento	Quindío
Propietario	GERMAN EDUARDO BETANCOURT GONZALEZ

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: CRISTIAN JOHAN PéREZ PUENTES

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **GERMAN EDUARDO BETANCOURT GONZALEZ** ubicado en la BARRIO COOPERATIVO MZ I CASA 3 Cooperativo, de la ciudad de Armenia .

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$154,633,320 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cuatro millones seiscientos treinta y tres mil trescientos veinte).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72.00	M2	\$547,685.00	25.50%	\$39,433,320.00
Area Construida	Casa	57.60	M2	\$2,000,000.00	74.50%	\$115,200,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$154,633,320</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y cuatro millones seiscientos treinta y tres mil trescientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ

RAANro: AVAL-18468387 C.C: 18468387

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-23 11:05:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

C.C.:88229287

RAA : AVAL-88229287

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	154,633,320.00
Proporcional	0	154,633,320	Valor asegurable	154,633,320
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Observación calificación****Observación**

<b>Código</b>	LRCAJA-1094908718	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	CRISTIAN JOHAN PéREZ PUENTES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1094908718	<b>Teléfono</b>	3108096631
<b>Email</b>	cristian.perez8140@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	GERMAN EDUARDO BETANCOURT GONZALEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1023886279	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	BARRIO COOPERATIVO MZ I CASA 3				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Armenia	<b>Departamento</b>	Quindío	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Cooperativo	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Se encuentra ubicado en la manzana I del barrio Cooperativo en Armenia Quindío.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde vía colectora que conecta a vía semipeatonal que permite el acceso al inmueble ubicado en la manzana I.</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropa; Baño social con ducha; Tres (3) Alcobas. El inmueble tiene una terraza en la zona posterior.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1																						
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO																					
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS JURÍDICAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>72.00</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA CONSTRUIDA	M2	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS CATASTRAL</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2025</td> <td>PESOS</td> <td>87006000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	-	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	87006000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	72.00																							
AREA CONSTRUIDA	M2	-																							
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	-																							
AREA CONSTRUIDA	M2	-																							
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	87006000																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>72.00</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>84.00</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA PISO 1	M2	84.00	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS VALORADAS</th> <th>UND</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>72.00</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>57.60</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA PISO 1	M2	57.60			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	72.00																							
AREA PISO 1	M2	84.00																							
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																							
AREA DE TERRENO	M2	72.00																							
AREA PISO 1	M2	57.60																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREAS POR NORMA</th> <th></th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td>0.80</td> <td>57.6</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td>-</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.80	57.6	Indice construcción	-	0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																							
Indice ocupación	0.80	57.6																							
Indice construcción	-	0																							
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6.00																						
<b>Fondo</b>	12.00	<b>Relación frente fondo</b>	1:2																						
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																								
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector se observa el desarrollo de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.																								
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																								

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 3.
<b>Area Del Lote</b>	72.00
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	No aplica
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar / Comercial diferentes tipos.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio, Dotacional.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	No especifica.
<b>Uso Prohibido Norma</b>	No especifica.
<b>Tratamiento</b>	No especifica.
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	No especifica.
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.80
<b>Indice DeContruccion</b>	No especifica.
<b>Antejardin</b>	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.
<b>AislamientoPosterior</b>	Para VIS 2 m.
<b>Aislamiento Lateral</b>	No se exige en VIS.
<b>Altura Permitida</b>	15 pisos.
<b>Densidad</b>	No especifica.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No especifica.
<b>Suelos De Proteccion</b>	No especifica.
<b>Patrimonio</b>	No aplica.

**Observaciones Reglamentación urbanística:**

Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 3.  
Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar / Comercial diferentes tipos.  
Uso compatible: Comercio, Dotacional.  
Índice de ocupación: Máximo el 80% del área neta urbanizable.  
Aislamiento Frontal: De 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.  
Aislamiento Lateral: No se exige en VIS.  
Aislamiento Posterior: Para VIS 2 m.  
Altura permitida: 15 pisos.

## Indices Norma

## 3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

## ZONAS DE USO DE SUELO

## EDIFICABILIDAD

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

## INDICE DE OCUPACION:

Máximo 80% del área neta urbanizable

## ALTURA MAXIMA:

Máximo 15 Pisos

## AISLAMIENTO FRONTEL:

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 150m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.
- 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales

## Indices Norma

## 3 FICHA TRATAMIENTO DE REDESARROLLO/ CORREDOR EMPRESARIAL

## ZONAS DE USO DE SUELO

## EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	USO COMPLEMENTARIO	EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USO DE SUELO				
C5 Bodegas comerciales	Sobre vía arteria	D. Ferretería y materiales para construcción		
DE1 Recreación y deportes				
DE2 Educación	Con estacionamientos al interior del predio, y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.			
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 1000m<sup>2</sup>; 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.

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
330	EscrituraDePropiedad	09/03/2023	3 <sup>a</sup> Armenia	Armenia

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
280-78250	21/02/2025	63001010500000543000	Casa 3000000000

**Observación**

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Observación**

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Colectora barrial y semipeatonal	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, estación e bomberos y otros de uso recreativo.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1991	<b>Edad Inmueble</b>	34 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	2	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

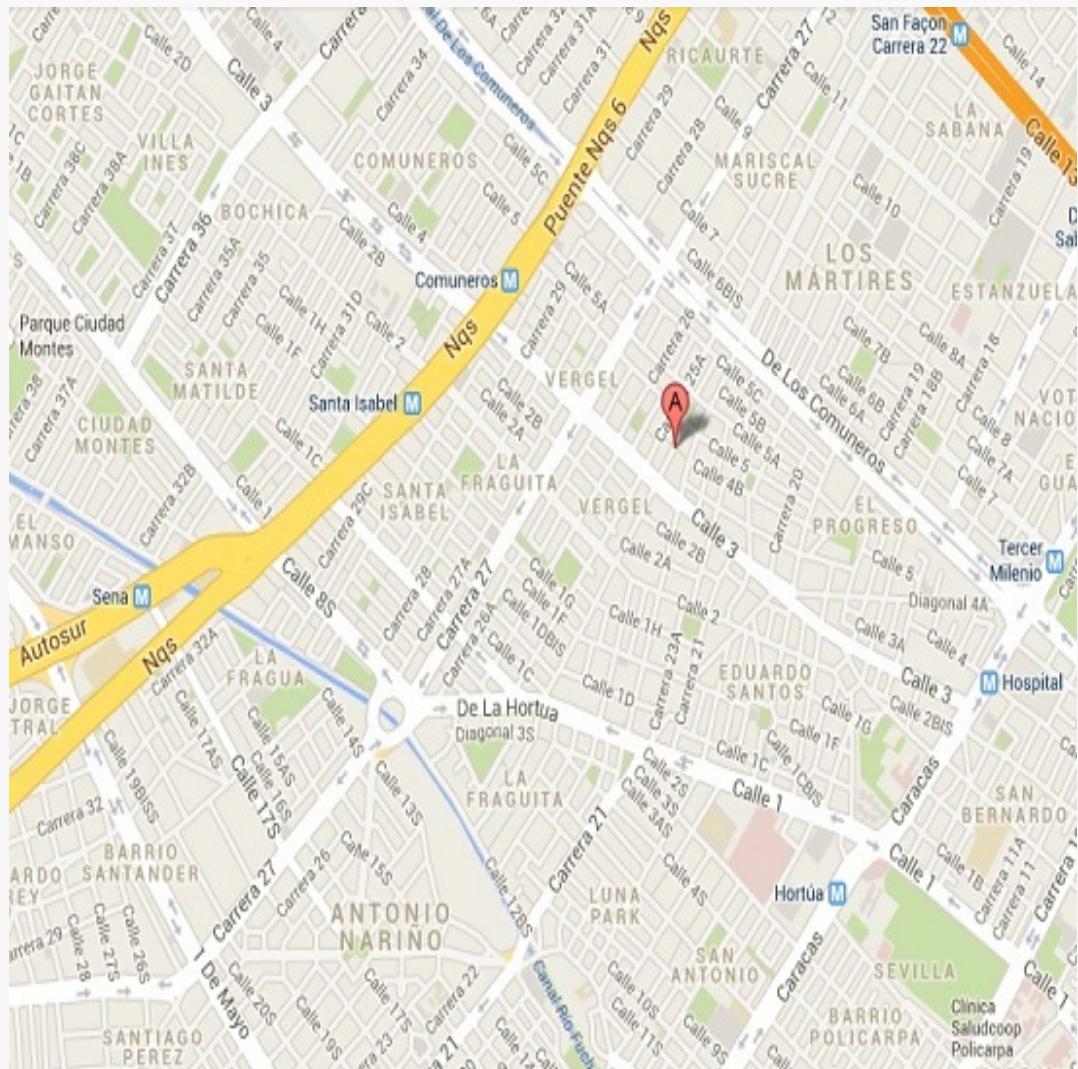
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno				

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

Observación	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.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Dirección:**

BARRIO COOPERATIVO MZ I CASA 3 | Cooperativo | Armenia | Quindío



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.526844464679178  
GEOGRAFICAS : 4° 31' 36.6378''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.70553629658627  
GEOGRAFICAS : 75° 42' 19.929''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Ciudad Dorada	\$220,000,000	0.93	\$204,600,000	3009121261	72.00	72.00	\$2,300,000	\$165,600,000
2	Ciudad Dorada	\$220,000,000	0.93	\$204,600,000	3227707049	72.00	72.00	\$2,300,000	\$165,600,000
3	Ciudad Dorada	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	3227707049	72.00	72.00	\$2,000,000	\$144,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>72.00</b>	<b>57.60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$39,000,000	\$541,667	1.0	1.0	1.00	\$541,667
2	\$39,000,000	\$541,667	1.0	1.0	1.00	\$541,667
3	\$40,300,000	\$559,722	1.0	1.0	1.00	\$559,722
				PROMEDIO	\$547,685.19	
				DESV. STANDAR	\$10,424.38	
				COEF. VARIACION	1.90%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$547,685.00	AREA	72.00	TOTAL	\$39,433,320.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,000,000.00	AREA	57.60	TOTAL	\$115,200,000.00
VALOR TOTAL		\$154,633,320.00				

**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 interviniéntes en la misma.

**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>

Plano

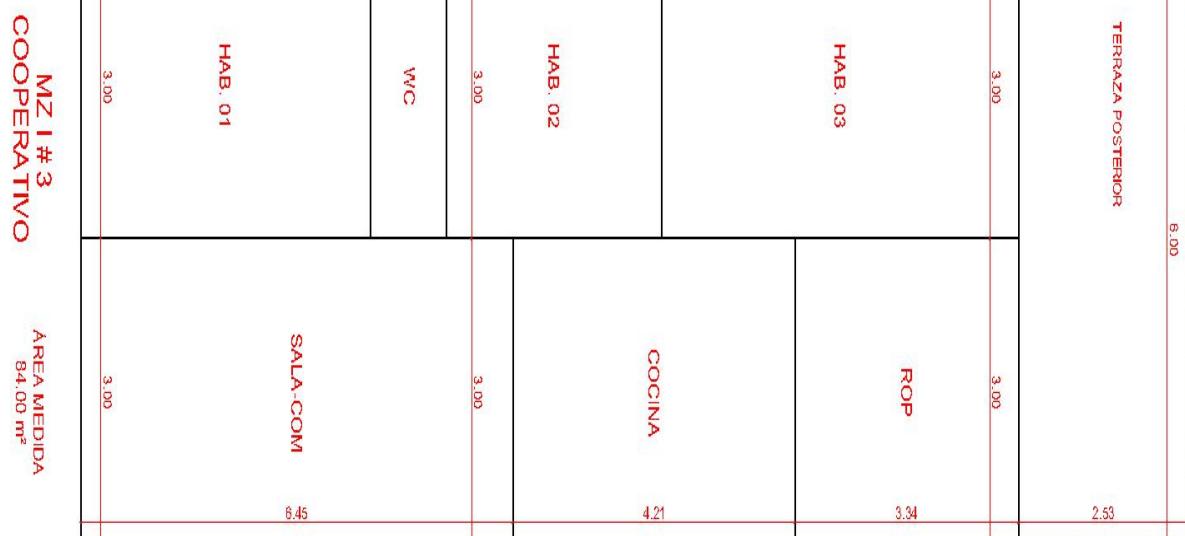


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Guardarropa 1



Habitación 3



Guardarropa 2



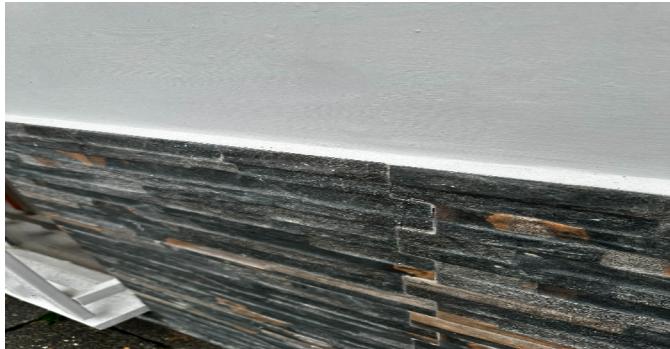
Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Areas o Documentos



**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 valuaria 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 valuaria 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.

**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 valuador 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.

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 valuador 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: b4170a57



<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 ~~Activos 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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4170a57



<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  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4170a57



<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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4170a57



<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

Regímen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regímen  
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

Regímen  
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 dia 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 figura 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 PÚBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438**

**Nro Matrícula: 280-78250**

Página 2 TURNO: 2025-280-1-17764

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

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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

**ANOTACIÓN: Nro 002** Fecha: 05-08-1991 Radicación:

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

VALOR ACTO: \$942,080

ESPECIFICACIÓN: 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

**ANOTACIÓN: Nro 003** Fecha: 05-08-1991 Radicación:

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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN 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

**ANOTACIÓN: Nro 004** Fecha: 30-07-1993 Radicación: 93-11924

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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 999 DECLARACIÓN CONSTRUCCIÓN 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

**ANOTACIÓN: 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

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 650 CANCELACIÓN 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 PÚBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438**

**Nro Matrícula: 280-78250**

Página 3 TURNO: 2025-280-1-17764

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

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

**CC# 74242119 X**

**A: ARIZA CASTILLO WILLIAM ALEXANDER**

**CC# 23780585 X**

**A: ARIZA VELASCO WILLIAN**

**A: CASTILLO VARGAS ROSA ELVIRA**

**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 ADQUISICIÓN: 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 PÚBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438**

**Nro Matrícula: 280-78250**

Página 4 TURNO: 2025-280-1-17764

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

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

#### 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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

#### 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 PÚBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2502218353109205438**

**Nro Matrícula: 280-78250**

Página 5 TURNO: 2025-280-1-17764

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

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

**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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT

**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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT 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 ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANT 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. 00089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LAS N.P.

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**

990230901 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 comuniquesse al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*