



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	BR COOPERATIVO MANZANA 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
 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 BR COOPERATIVO MANZANA 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
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 3, Mz I	57.60	M2	\$2,000,000.00	74.50%	\$115,200,000.00
TOTALES					100%	\$154,633,320

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: 2025-02-24 19:15:00

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	359.7374
Integral	2,147,685	2,684,606	Valor del avalúo en UVR	429,850.55
Proporcional	0	154,633,320	Valor asegurable	154,633,320
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.
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.

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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>83.006.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	83.006.000			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA DE TERRENO	M2	72.00																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	83.006.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>72.00</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>84.00</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA PISO 1	M2	84.00	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><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></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><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><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></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																					
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.00																				
Fondo	12.00	Relación frente fondo	1:2																				
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	En el sector se observa el desarrollo de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.																						
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.																						

Acuerdo Decreto	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 3.
Area Del Lote	72.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No aplica
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar / Comercial diferentes tipos.
Uso Compatible Norma	Comercio, Dotacional.
Uso Condicionado Norma	No especifica.
Uso Prohibido Norma	No especifica.
Tratamiento	No especifica.
Actuaciones Estrategicas	No especifica.
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeContruccion	No especifica.
Antejardin	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.
AislamientoPosterior	Para VIS 2 m.
Aislamiento Lateral	No se exige en VIS.
Altura Permitida	15 pisos.
Densidad	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No especifica.
Suelos De Proteccion	No especifica.
Patrimonio	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			EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USO DE SUELO			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO COMPLEMENTARIO			
C5	Bodegas comerciales	Sobre via arteria	D. Ferreteria y materiales para construcción
DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio, y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DE2	Educación		
DE3	Salud		
DE4	Cultura		
DE5	Bienestar y protección social		
D56	Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con plan de implantación o regularización aprobado por Planeación.	
D58	Carga, transporte y servicios públicos		
D59	Seguridad y defensa ciudadana		
D512	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			EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USO DE SUELO			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
VU	Vivienda unifamiliar		
VB	Vivienda Bifamiliar		
VM	Vivienda Multifamiliar		
C2	Hipermercados	Sobre via arteria, con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación Municipal.	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confecciones y accesorios I. Artículos de uso personal
C3	Centros comerciales		
C6	Superficies comerciales	Sobre via arteria	
C7	Supermercados		
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones	
C9	Pasaje Comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	A. Bancarios, financieros, compra-venta B. Salud (consultorios) C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales H. Turismo I. Talleres y servicios técnicos para objetos livianos K. Entretenimiento de bajo impacto
S4	Oficina		
S5	Local		
S6	Taller		
I3	Local industrial o de almacenamiento		
I4	Taller de trabajo liviano	En primer piso de edificaciones	D. Alimentos y bebidas E. Imprentas 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 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 VB 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.supnotariado.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: 630010105000005430003000000000 COD CATASTRAL ANT: 630010103000005430003000000000
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 ÁREA 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.-----

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
330	EscrituraDePropiedad	09/02/2023	3ª Armenia	Armenia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
280-78250	21/02/2025	63001010500000543000 3000000000	MZ I, CS 3

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.
-------------	-----------------------------------

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	via concreto concreto	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	- 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.				

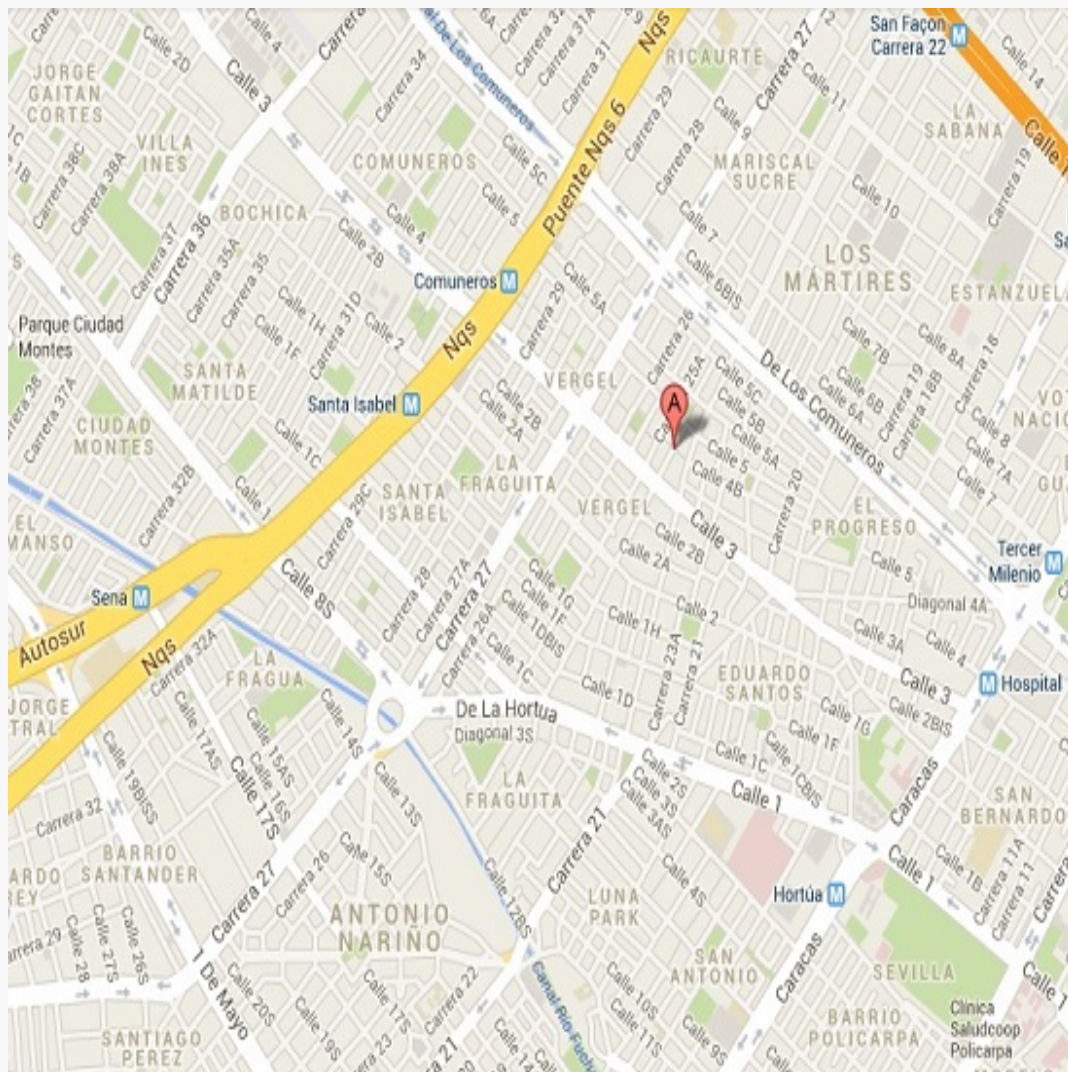
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1991	Edad Inmueble	34 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No aporta				
Observación	<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					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Bueno
Observación	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.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	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. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

Dirección: BR COOPERATIVO MANZANA 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						72.00	57.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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 intervinientes 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

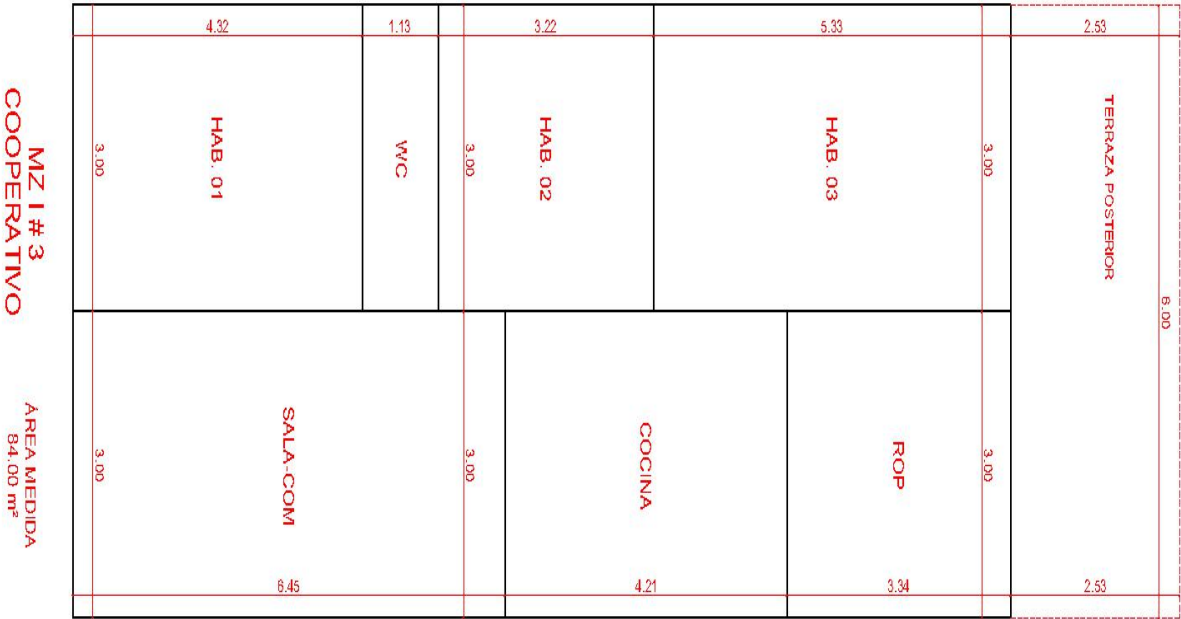


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



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



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



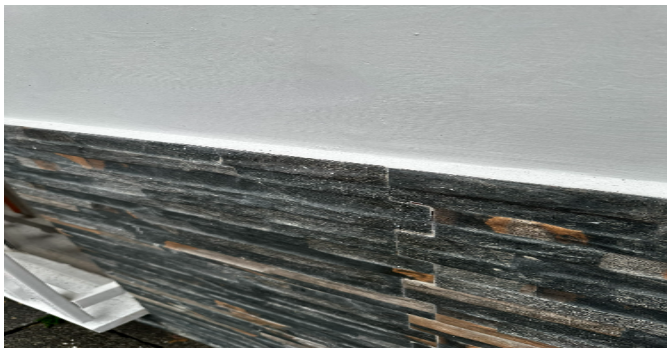
Detalle de acabados



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 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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-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 avaluador AVAL-18468387.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4f70a57



<https://www.rsg.co.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

Regimen
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

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico

Categoría.6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4f70a57



<https://www.rsg.com.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 autobuses, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, 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: b4170a57



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN que está en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta 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: 630010103000005430003000000000

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: 00000000000000001094908718

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 *****