



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1076326644

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	MILTON TORRES GIRON
NIT / C.C CLIENTE	1076326644
DIRECCIÓN	URBANIZACION CIUDADELA LA PATRIA MZ 82 CASA 7
SECTOR	Urbano
BARRIO	La Patria
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindio
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

FECHA VISITA	11/06/2025
FECHA INFORME	13/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN PABLO MAZUERA ESCOBAR			
NUM. ESCRITURA	1988 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2 <sup>a</sup> Armenia	FECHA 11/10/2012
CIUDAD ESCRITURA	Armenia		DEPTO	Quindio
CEDULA CATASTRAL	6300101030000872002600000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
280-107652	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde vía colectora barrial que conecta a vía peatonal que permite el acceso a la manzana 82 donde se encuentra el inmueble.

**Distribución del inmueble:** Piso 1: Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropas; Piso 2: Dos (2) Alcobas; Baño social; Balcón.

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 86,068,665

VALOR ASEGURABLE \$ COP 86,068,665

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 013 del 12-10-2012.

NOTA: se adjunta certificado de nomenclatura.

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)

## NOMBRES Y FIRMAS

  
 IVAN D. GARCIA O.  
 Perito Actuario  
 C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-06-13 05:33:00

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional.
Uso Condicionado Según Norma	Máximo el 80% del área neta urbanizable.
Uso Prohibido Según Norma	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	38.50	Frente	2.82
Forma	Irregular	Fondo	10.68
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:3.78

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A.
Antejardín	El mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el plan de movilidad y los perfiles viales del sistema estructurante de conectividad y redes.
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Altura permitida pisos	3 pisos.
Aislamiento posterior	Para VIS 2 m.
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	No especifica.
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	38.50	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 55.662.000
AREA CONSTRUIDA	M2	-			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	38.50	AREA DE TERRENO	M2	38.50
AREA PISO 1	M2	24.18	AREA PISO 1	M2	24.18
AREA PISO 2	M2	22.00	AREA PISO 2	M2	22.00

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular
Escolar	Bueno
Asistencial	Regular
Estacionamientos	Regular
Áreas verdes	Regular
Zonas recreativas	Regular

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

## Tiene / No tiene Estado de conserv.

Andenes	SI	Regular
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

## Sector Predio

Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	URBANIZACION CIUDADELA LA PATRIA MZ 82 CASA 7

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	38.50	M2	\$556,277.00	24.88%	\$21,416,664.50
Area Construida	Vivienda piso 1	24.18	M2	\$1,400,000.00	39.33%	\$33,852,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	22.00	M2	\$1,400,000.00	35.79%	\$30,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$86,068,665</b>

Valor en letras Ochenta y seis millones sesenta y ocho mil seiscientos sesenta y cinco Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$86,068,665</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**Jurídica:** 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar; Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 013 del 12-10-2012.

**Entorno:** El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos dotacionales como colegios, centro de salud y otros de uso recreativo.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en graniplast; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapado en cerámica; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica y acero inoxidable.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Patria	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3183474324	38.50	80.00	\$1,200,000	\$96,000,000
2	La Patria	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3136102475	38.50	80.00	\$1,300,000	\$104,000,000
3	La Patria	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	3057302935	38.50	78	\$1,400,000	\$109,200,000
<b>Del inmueble</b>					<b>38.50</b>	<b>46.18</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,400,000	\$529,870	1	1.0	1.00	\$529,870
2	\$22,100,000	\$574,026	1.0	1.0	1.00	\$574,026
3	\$21,750,000	\$564,935	1.0	1.0	1.00	\$564,935
				PROMEDIO	\$556,277.06	
				DESV. STANDAR	\$23,316.42	
				COEF. VARIACION	4.19%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$556,277.00	AREA	38.50	TOTAL	\$21,416,664.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	46.18	TOTAL	\$64,652,000.00
VALOR TOTAL		\$86,068,664.50				

**Observaciones:****Enlaces:**1 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-patria-armenia/191673827>2 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-patria-armenia/191471211>3 - <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-la-patria-armenia/191794106>

## DIRECCIÓN:

URBANIZACION CIUDADELA LA PATRIA MZ 82 CASA 7 | La Patria | Armenia | Quindío

## **COORDENADAS (DD)**

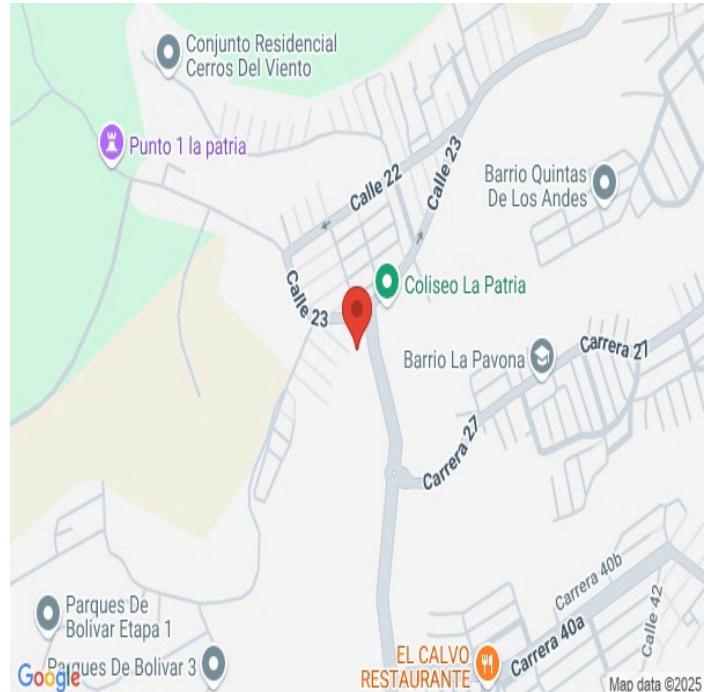
**Latitud:** 4.5386111

**Longitud:-75.70277777777778**

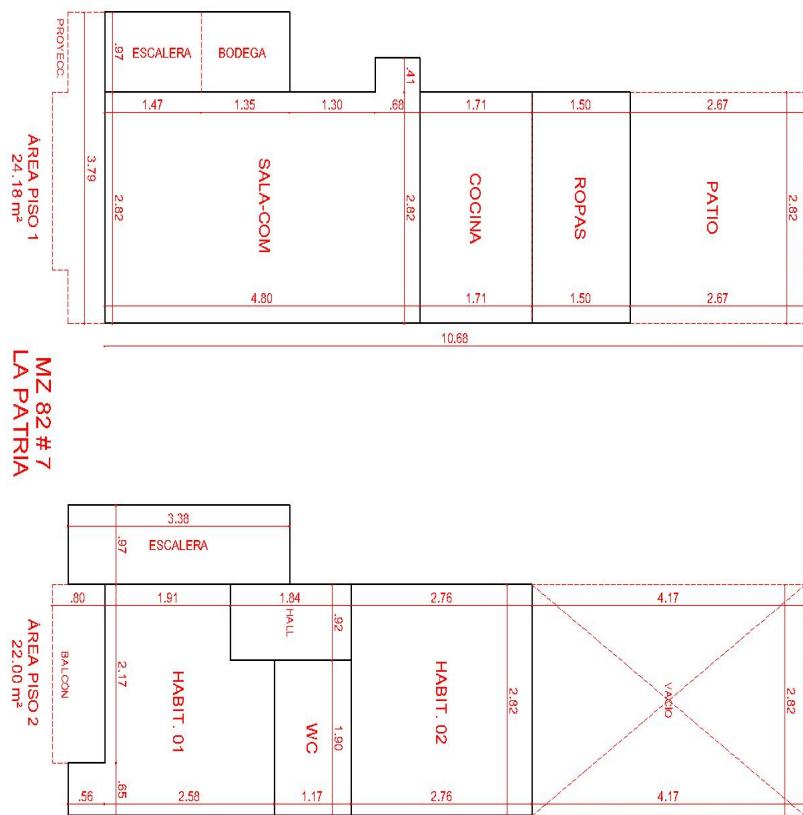
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 32' 18.9996"

**Longitud:**75° 42' 10.0002''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



## FOTOS: General

Bodega



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS: General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



## FOTOS: General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial

The screenshot shows a map interface for the Municipality of Armenia. A green polygon highlights a specific area. Overlaid on the map is a detailed attribute table for a construction project named 'LC CONSTRUCCION 2024'. The table includes columns for 'Tareas' (Tasks) and 'Resultados' (Results). Key results include:

	Tareas	Resultados
Entidades mostradas: 2/2		
numero_sem	0	
numero_sot	0	
Shape__Area	2,74	
Shape__Length	9,62	
t_id	3.671.886,00	
tipo_const	34,00	
<b>LC Construcción: A</b>		
_uid_	74.771,00	
anio_const	1.996	
area_const	0,00	
etiqueta		
identifica	A	
numero_mez	0	
numero_pis	2	
numero_pre	6300101030000872002600000000	
numero_sem	0	
numero_sot	0	
Shape__Area	24,16	
Shape__Length	22,80	
t_id	3.691.544,00	
tipo_const	34,00	

## Indices Norma

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

ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	ESPACIOS COMUNALES
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>			
DE1 Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implementación o Regularización aprobado por Planeación.		
DE2 Educación			
DE3 Salud			
DE4 Cultura			
DE5 Bienestar y protección social			
DS6 Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implementación o Regularización aprobado por Planeación.		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 y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.
DS8 Carga, transporte y servicios públicos			
DS9 Seguridad y defensa ciudadana			
I3 Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implementación o Regularización aprobado por Planeación	E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios	
I4 Taller de trabajo Liviano	En primer piso		

## Indices Norma

## 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

## ZONAS DE USO DE SUELO

## EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA		CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL				
VU	Vivienda Unifamiliar			INDICE DE OCUPACION: De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable
VB	Vivienda Bifamiliar			ALTURA MAXIMA: De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos
VM	Vivienda Multifamiliar			AISLAMIENTO FRONTAL: Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes
USO COMPLEMENTARIO				AISLAMIENTO LATERAL: No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.
C2	Hipermercados	En manzanas aisladas,		POSTERIOR O PATIO: Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros
C3	Centros comerciales			PARQUEADEROS: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.</li> <li>▪ En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes</li> <li>▪ Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.</li> <li>▪ 1 por local, y 1 por cada 150m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).</li> <li>▪ 1 por cada 200m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.</li> <li>▪ 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales</li> </ul>
C6	Superficies comerciales			
C7	Supermercados	Sobre vía Vehicular		
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria		
C9	Pasaje comercial			
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones		
S4	Oficina			
S5	Local	En primer piso		
S6	Taller	En primer Piso		

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él 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-1076326644**



PIN de Validación: ac540a2c



#### 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

##### 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



PIN de Validación: ac540a2c

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

#### 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 2020Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020Régimen  
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 2020Régimen  
Régimen Académico

#### 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac540a2c



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



### 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

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 9 Obras de Joyería, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

### 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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac540a2e



<https://www.rsa.org.uk>



## 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

Régimen  
Régimen Académico

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

### Régimen

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

Ciudad: AB MENIA-QUINDIO

DIRECCIÓN: CALLE 25 NORTE # 13-41 APTO 405-A

Téléphone: 3113323523

Correo Electrónico: argiyangarcia@gmail.com

#### **Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnicos Académicos, Certificados de Aptitud Cognitiva y en los programas Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Técnico Escolar | El Competencias en Aula  
Arquitecto | La Universidad | La Gran Colombia

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

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



PIN de Validación: ac540a2c



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

ac540a2c

El presente certificado se expide en la República de Colombia ~~de Manizales~~ con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Junio del 2023. Tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal

**CERTIFICADO DE NOMENCLATURA**

Departamento Administrativo de Planeación  
Proceso 3. Planificación y Ordenamiento del Territorio

Código: R-DP-POT-002

Fecha: 03/03/2025

Versión: 008

Página 1 de 1

**ALCALDIA DE ARMENIA**

NIT 890000464-3

Armenia Quindío, 21 de mayo del 2025

2025EE-2560

**LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION  
MUNICIPAL****CERTIFICA:**

Que al inmueble identificado con ficha catastral 6300101030000087200260000000000 y con matrícula inmobiliaria No.280-107652, ubicado en la LT MZ 82 CIUDADELA LA PATRIA, según certificado de tradición generado con el Pin No.2502189950108871591,del 18 de febrero de 2025 se le ha asignado conforme al artículo 243 del Acuerdo Municipal No. 019 de 2009 (POT / 2009-2023), la numeración consecuente y existente en el sector y a la información catastral, la siguiente nomenclatura urbana:

**URBANIZACIÓN CIUDADELA LA PATRIA MANZANA 82 CASA 7****Observaciones:**

- Esta nomenclatura no define propiedad, titularidad, ni legaliza actuaciones sobre el predio.
- Trámite realizado de acuerdo con certificado de tradición No. 280-107652 y a escritura pública No. 1988 del 11 de octubre de 2012 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Armenia.
- Esta nomenclatura está sujeta a modificaciones según estudios a realizar.

Esta certificación se expide por solicitud de Juan Pablo Mazuera Escobar, 2025 PQR 17006

Atentamente,

VICTOR HUGO GONZALEZ GIRALDO  
Subdirector Departamento Administrativo  
Departamento Administrativo de Planeación  
ID firma: RcUUUbAwlbCYXNji4I



## CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Departamento Administrativo de Planeación  
Proceso 3. Planificación y Ordenamiento del Territorio

Código: R-DP-POT-002

Fecha: 03/03/2025

Versión: 008

Página 1 de 1

ALCALDIA DE ARMENIA

NIT 890000464-3

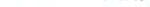
Nota. En la copia se adhiere y se anula estampilla pro-hospital de Tres Mil Setecientos Pesos \$3.700(Decreto 01420 del 20 de diciembre de 2024).;

Reviso: Rodrigo Restrepo Hernandez

Proyectó: Yarledy Arrubla Valencia (Contratista, Departamento Administrativo de Planeación)

Elaboró: Yarledy Arrubla Valencia (Contratista, Departamento Administrativo de Planeación)

Accede a la página [Validar Correspondencia Enviada](#) o escanea el código QR adjunto para verificar la autenticidad del documento.



Introduce el siguiente código de validación: tnK97Qqb en la plataforma para confirmar que el documento es original y no ha sido modificado.

---

Cr 16 No. 15-28, Armenia Quindío – CAM Tercer Piso. – Código Postal.630004  
Correo Electrónico: planeacion@armenia.gov.co



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504078848111873718**

**Nro Matrícula: 280-107652**

Página 1 TURNO: 2025-280-1-33929

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 10:39:44 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA

FECHA APERTURA: 15-06-1995 RADICACIÓN: 95-010107 CON: ESCRITURA DE: 13-06-1995

CODIGO CATASTRAL: 63001010300000872002600000000 COD CATASTRAL ANT: 63001010308720026000

NUPRE: BSK0007SRLC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE 38.50 MTS CUADRADOS; CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 999 DEL 13 DE JUNIO DE 1995 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA. (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984). NOTA: EN LA ESCRITURA 542 DEL 25/11/1997 DE LA NOTARIA QUINTA DE ARMENIA CONSTA QUE EL LOTE DE TERRENO ESTA MEJORADO CON CASA DE HABITACION

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

1.)-FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA ADQUIRIO CINCO LOTES EXCLUYENDO AREAS COMUNES DE BIENES DE USO PUBLICO, POR CESION GRATUITA QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE ARMENIA POR ESCRITURA 709 DEL 10 DE ABRIL DE 1.995 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DE 1.995, ;POR ESTA ESCRITURA SE VERIFICO ENGLOBAMIENTO, ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 976 DEL 26 DE MAYO DE 1.995 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1.995 EN EL SENTIDO DE QUE EL AREA TOTAL DE ESTE LOTE ES DE 103.562 M2.-11.)-EL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO EN 5 LOTES ASI:EL MUNICIPIO DE ARMENIA ADQUIRIO TRES LOTES CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL POR COMPRA A GUILLERMO MORENO RIOS EN \$326.206.000.00 POR ESCRITURA 7688 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1.993 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1.993.-111.)-GUILLERMO MORENO RIOS ADQUIRIO TRES LOTES Y UNO DIFERENTE EXCLUYENDO UN LOTE DE 15.00 MTS. DE FRENTE, POR 65.00 MTS. DE FONDO POR COMPRA A DARIO VASQUEZ ORDOÑEZ EN \$49.000.000.00 POR ESCRITURA 5332 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.993 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.993.--IV.)-DARIO VASQUEZ ORDOÑEZ ADQUIRIDO UN LOTE EN EL JUICIO DE SUCESION DE PETRONILA AGUIRRE VDA. DE BODOYA EN \$514.000.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZ.1 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, EN SENTENCIA DEL 30 DE AGOSTO DE 1.983 SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1.989.--V.)-PETRONILA AGUIRRE V. DE BODOYA ADQUIRIDO MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE JUAN ESTEBAN BODOYA PATIO EN \$20.400.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZ. CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 7 DE DICIEMBRE DE 1.954 SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 10 DE ENERO DE 1.955.-VI.)-DARIO VASQUEZ ORDOÑEZ (NUMERAL III) ADQUIRIDO OTRO LOTE POR COMPRA A JUAN DE JESUS ARREDONDO EN \$664.000.00 POR ESCRITURA 2238 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1.988 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 7 DE DICIEMBRE DE 1.988.-VII.)-JUAN DE JESUS ARREDONDO ADQUIRIDO POR COMPRA A GREGORIO TARQUINO PEREZ EN \$240.000.00 POR ESCRITURA 1472 DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.987 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 1.987.--VIII.)-GREGORIO TARQUINO PEREZ ADQUIRIDO POR REMATE EN JUICIO HIPOTECARIO CONTRA HEYL SUAREZ EN \$240.000.00 EN SENTENCIA DEL 11 DE MAYO DE 1.987 DEL JUZ.3. C.CTO. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 10 DE JULIO DE 1.987.--IX.)-HEYL SUAREZ ADQUIRIDO POR COMPRA A JAIR ANTONIO MUÑOZ CASTAÑO EN \$25.000.00 POR ESCRITURA 2013 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1.976 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1.976.--X.)-JAIR ANTONIO MUÑOZ CASTAÑO ADQUIRIDO EN EL JUICIO DE SUCESION DE NICOLASA JARAMILLO EN \$7.000.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZ.1. C.MPAL. DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 20 DE FEBRERO DE 1.975 SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 24 DE JUNIO DE 1.975.--XI.)-NICOLASA JARAMILLO ADQUIRIDO POR COMPRA A IGNACIO MUÑOZ EN \$100.00 POR ESCRITURA 814 DEL 21 DE JULIO DE 1.924 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DE 1.924.--XII.)-DARIO VASQUEZ ORDOÑEZ (NUMERAL III) ADQUIRIDO OTRO LOTE POR COMPRA A ANIBAL ECHEVERRI BOTERO, SEBRING LIMITADA, PABLO ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS EN \$186.000.00 POR ESCRITURA 885 DEL 9 DE MAYO DE 1.983 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 7 DE JUNIO DE 1.983.--XIII.)-ANIBAL ECHEVERRI BOTERO, SEBRING LIMITADA, PABLO ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION Y EN DOS LOTES ASI: EN EL JUICIO DE SUCESION DE SERGIO VARGAS BUITRAGO CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZ.2. C.CTO. DE ARMENIA, EN SENTENCIA DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.977 Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504078848111873718**

**Nro Matrícula: 280-107652**

Página 2 TURNO: 2025-280-1-33929

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 10:39:44 AM

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

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

EL 18 DE ABRIL DE 1.978 SE LES ADJUDICO A ERNESTINA QUICENO VDA. DE VARGAS Y GUSTAVO VARGAS QUICENO EN \$520.000.00 LOS INMUEBLES DE CUYA TRADICION SE TRATA CON OTRO LOTE; POR ESCRITURA 1029 DEL 28 DE ABRIL DE 1.978 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE MAYO DE 1.978, GUSTAVO VARGAS QUICENO VENDIO CUOTA MITAD DE 12 HAS. 8.000 MTS. EN LOS INMUEBLES A ANIBAL ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS CUOTA DE 1/3 PARTE PARA EL PRIMERO Y CUOTA DE 2/3 PARTES PARA EL SEGUNDO EN \$120.000.00 CON OTRO LOTE SEGUN REMATE VERIFICADO EN EL JUZ.3. CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, EL 22 DE MAYO DE 1.980 EN LICENCIA JUDICIAL PARA VENDER BIENES DE ERNESTINA QUICENO CASTRILLON VDA. DE VARGAS (SIC) REGISTRADO EL 30 DE MAYO DE 1.980 SE LE ADJUDICO A SEBREING LTDA. CUOTAS EN LOS INMUEBLES EN \$2.625.000.00 CON OTRO LOTE, POR ESCRITURA 1424 DEL 25 DE JUNIO DE 1.980 NOTARIA 2A. ARMENIA, REGISTRADA EL 16 DE JULIO DE 1.980, GUSTAVO VARGAS QUICENO VENDIO CUOTA EN LOS INMUEBLES A SEBRING LIMITADA EN \$100.000.00 CON OTRO LOTE POR ESCRITURA 2963 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.980 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE ENERO DE 1.981, SEBRING LTDA. VENDIO CUOTA DE 1/4 PARTE EN LOS INMUEBLES A PABLO ECHEVERRI BOTERO EN \$681.250.00 CON OTRO LOTE.--XIV.)-ERNESTINA QUICENO DE VARGAS (SIC) FUE QUIEN ADQUIRIO EN PERMUTA CON MIGUEL GOMEZ GOMEZ EN \$43.294.62 LOS INMUEBLES CON OTRO LOTE POR ESCRITURA 876 DEL 20 DE JUNIO DE 1.947 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1.947.--XV.)-EL MUNICIPIO DE ARMENIA (NUMERAL II.) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ISAURO ROJAS VELASQUEZ Y MARIA JESUS ROJAS DE GIRALDO CON LA ADVERTENCIA QUE EL BIEN SE DESTINARA PARA EL BENEFICIO COMUN EN \$214.680.000.00 POR ESCRITURA 149 DEL 13 DE ENERO DE 1.994 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1.994, ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 1080 DEL 8 DE MARZO DE 1.994 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE MARZO DE 1.994 EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE EL INMUEBLE ES PREDIO RURAL Y EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE LA FICHA CATASTRAL.--XVI.)-MARIA JESUS ROJAS DE GIRALDO E ISAURO ROJAS VELASQUEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A SEBRING LIMITADA Y PABLO ECHEVERRI BOTERO EN \$2.600.000.00 POR ESCRITURA 3056 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 1.984 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE FEBRERO DE 1.985 LO VENDIDO FUE UN LOTE DE 7 HAS. 1.200 M2. COMO CUERPO CIERTO Y UN LOTE DE 4 HAS. 1.300 M2. ES Falsa TRADICION. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA 500 DEL 22 DE FEBRERO DE 1.985 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE FEBRERO DE 1.985 EN EL SENTIDO DE QUE LA VENTA SE ENTIENDE HECHA POR TODOS LOS PROPIETARIOS EN CUANTO A LA TRADICION Y CABIDA DEL INMUEBLE.XVII.)-ANIBAL ECHEVERRI BOTERO, SEBRING LIMITADA, PABLO ECHEVERRI BOTERO Y HERNANDO CASTELLANOS ADQUIRIERON COMO SE DIJO EN EL NUMERAL XIII Y DE ALLI XIV, LA TRADICION ES LA MISMA.--XVIII.)-EL MUNICIPIO DE ARMENIA (NUMERAL II) ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ALBEIRO DE JESUS CASTAÑO AGUDELO CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE VVENDA DE INTERES SOCIAL EN \$250.730.000.00 POR ESCRITURA 3692 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.993 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 3 DE ENERO DE 1.994.-XIX.)-ALBEIRO DE JESUS CASTAÑO AGUDELO ADQUIRIO POR COMPRA A DORA BOTERO DE GARCES EN \$35.000.000.00 POR ESCRITURA 4836 DEL 30 DE AGOSTO DE 1.983 NOTARIA 3. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24 DE AGOSTO DE 1.993.--XX.)-DORA BOTERO DE GARCES ADQUIRIO EN PARTICION CON ALBERTO BOTERO MARQUEZ, MYRIAM BOTERO DE GOMEZ Y JAIRO ANTONIO BOTERO MARQUEZ POR ESCRITURA 3526 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.985 NOTARIA 1. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE ENERO DE 1.986.-XXI.)-JAIRO ANTONIO BOTERO MARQUEZ, DORA BOTERO DE GARCES, ALBERTO BOTERO MARQUEZ Y MYRIAM BOTERO DE GOMEZ ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION POR COMPRA A ROBERTO BOTERO GAVIRIA EN \$1.338.000.00 POR ESCRITURA 2543 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 1.975 NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1.975.-NOTA: SEGUN ESCRITURA # 2822/02-11-





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504078848111873718**

**Nro Matrícula: 280-107652**

Página 4 TURNO: 2025-280-1-33929

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 10:39:44 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-11-1997 Radicación: 97-24802

Doc: ESCRITURA 542 DEL 25-11-1997 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CABRERA ROMO NOE GERALDO

CC# 12972357 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 26-11-1997 Radicación: 97-24802

Doc: ESCRITURA 542 DEL 25-11-1997 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

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: CABRERA ROMO NOE GERALDO

CC# 12972357 X

**A: HIJOS MENORES QUE TIENE, HIJOS QUE LLEGARE A TENER**

**A: SU FAVOR, SU ESPOSA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 28-05-2003 Radicación: 2003-11364

Doc: ESCRITURA 408 DEL 28-03-2003 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: CABRERA ROMO NOE GERALDO**

CC# 12972357 X

**A: GOMEZ GARCIA CLAUDIA MARIA**

CC# 30321977

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-05-2003 Radicación: 2003-11364

Doc: ESCRITURA 408 DEL 28-03-2003 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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: CABRERA ROMO NOE GERALDO**

CC# 12972357 X

**A: GOMEZ GARCIA CLAUDIA MARIA**

CC# 30321977

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-05-2003 Radicación: 2003-11364

Doc: ESCRITURA 408 DEL 28-03-2003 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**





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

Certificado generado con el Pin No: 2504078848111873718

Nro Matrícula: 280-107652

Pagina 6 TURNO: 2025-280-1-33929

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 10:39:44 AM

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

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

LO AGREGADO EN DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS: "NOTA: EN LA ESCRITURA 542 DEL 25/11/1997 DE LA NOTARIA QUINTA DE ARMENIA CONSTA QUE EL LOTE DE TERRENO ESTA MEJORADO CON CASA DE HABITACION", SI VALE. ART. 35 DECRETO LEY 1250/70.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16-07-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 06-07-2022  
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.

**TURNO: 2025-280-1-33929** **FECHA: 07-04-2025**  
**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**LUZ JANETH QUINTERO ROJAS**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**



Comprobante de pago

# Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Superintendencia Financiera  
de Colombia

Los Rosales Const In

\$ 300.000,00

06 de mayo de 2025 a las 03:12 p. m.

M11745125

VIGIADO



ARCHIVO: LRCAJA-1076326644

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1076326644
	<b>Hash documento:</b>	803d14da3e
	<b>Fecha creación:</b>	2025-06-13 14:08:49

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ Documento: 18468387 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 329119</p>	 IVAN D. GARCIA O.
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: arqvangarcia@gmail.com Celular: 3113323523 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 201.233.225.104   2025-06-13 05:33:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



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

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

