



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1076326644

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MILTON TORRES GIRON
NIT / C.C CLIENTE	1076326644
DIRECCIÓN	URBANIZACION CIUDADELA LA PATRIA MZ 82 CASA 7
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	La Patria
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÍEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

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	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN PABLO MAZUERA ESCOBAR
NUM.	1988 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Armenia
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	630010103000008720026000000000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada
NOMBRE DEL CO	No aplica
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	N°
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	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.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.	Área Lote	38.50	Frente	2.82
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional.	Forma	Irregular	Fondo	10.68
Uso Condicionado Según Norma	Máximo el 80% del área neta urbanizable.	Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:3.78
Uso Prohibido Según Norma	No especifica.	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica	Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A.		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica	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.		
Suelos De Proteccion	No aplica	Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.		
Patrimonio	No aplica	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	PESOS	\$ 55.662.000
AREA CONSTRUIDA	M2	-	CATASTRAL 2025		
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		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Regular
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	SI
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	72	Año de Construcción	1997
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	URBANIZACION CIUADELA LA PATRIA MZ 82 CASA 7		

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
TOTALES					100%	\$86,068,665
Valor en letras			Ochenta y seis millones sesenta y ocho mil seiscientos sesenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$86,068,665

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Jurídica:** 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 ropas: 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						38.50	46.18		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

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

**COORDENADAS (DD)**

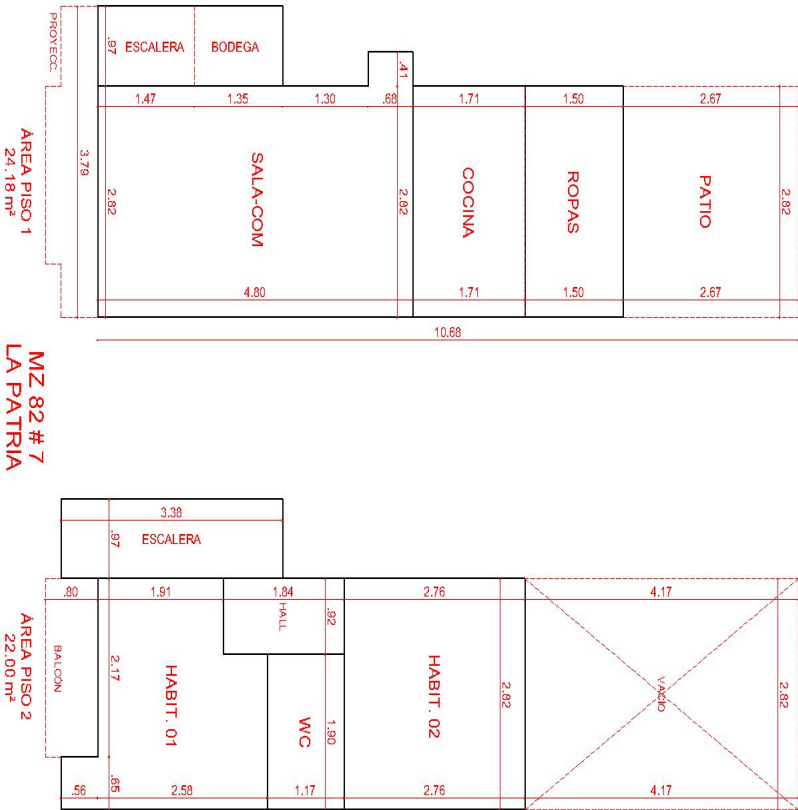
**Latitud:** 4.5386111  
**Longitud:**-75.70277777777778

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 32´ 18.9996``  
**Longitud:**75° 42´ 10.0002``



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



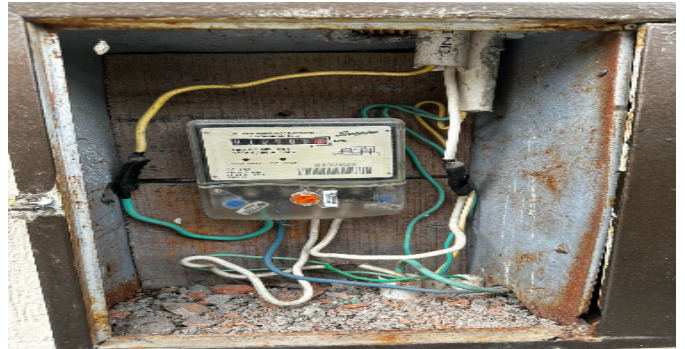
Vía frente al inmueble



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

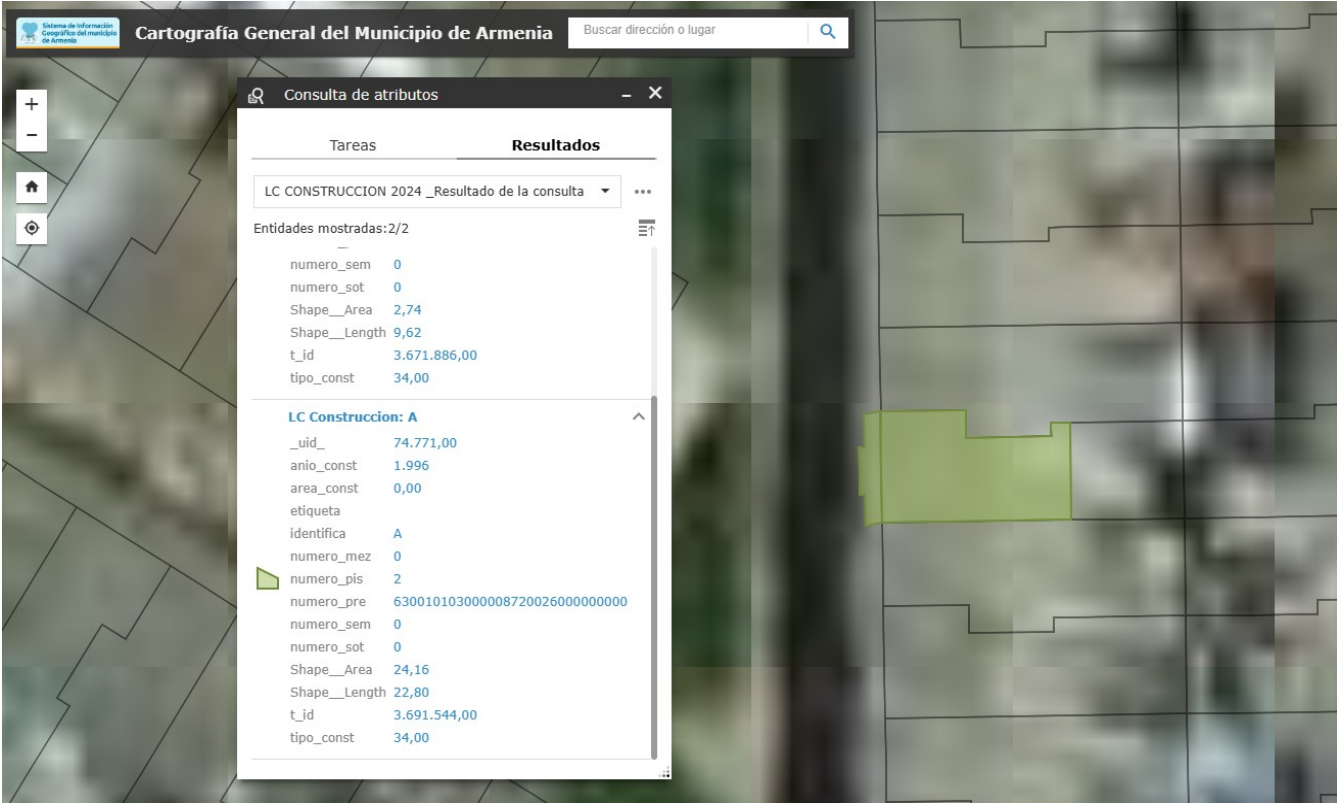


Detalle de acabados



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## Indices Norma

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO			EDIFICABILIDAD
ZONAS DE USO DE SUELO			
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO COMPLEMENTARIO			
DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	<p>ESPACIOS COMUNALES</p> <p>Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo, para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.</p>
DE2	Educación		
DE3	Salud		
DE4	Cultura		
DE5	Bienestar y protección social		
DS6	Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.	
DS8	Carga, transporte y servicios públicos		
DS9	Seguridad y defensa ciudadana		
I3	Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación	
I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso	
			E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios

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:	
VB	Vivienda Bifamiliar		De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable	
VM	Vivienda Multifamiliar		ALTURA MAXIMA:	
USO COMPLEMENTARIO			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	
C2	Hipermercados	En manzanas aisladas,	AISLAMIENTO FRONTAL:	
C3	Centros comerciales		Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empuje con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes	
C6	Superficies comerciales		AISLAMIENTO LATERAL:	
C7	Supermercados	Sobre vía Vehicular	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.	
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria	POSTERIOR O PATIO:	
C9	Pasaje comercial		Para V.LS 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	
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	PARQUEADEROS:	
S4	Oficina		<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 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).</li><li>• 1 por cada 200m² 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>	
S5	Local	En primer piso		
S6	Taller	En primer Piso		
			E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal	
			A. Bancarios C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entretenimiento de bajo impacto	



## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1076326644



PIN de Validación: ac540a2c



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Abr 2018

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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### 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 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ac540a2c



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1076326644 M.I.: 280-107652

#### Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, 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: ac540a2c



#### 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1076326644 M.I.: 280-107652

#### Categoría 13 Intangibles - Derivados

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, 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

Régimen  
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.

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.



PIN de Validación: ac540a2c



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



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 conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Junio del 2020. Tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
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 630010103000008720026000000000 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: RcUUbAwlbCYXNji4l



## 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).;



Revisó: 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.





**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 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: 630010103000008720026000000000 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 CONSTRUCCON 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.-11.)-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 ADQUIRIO UN LOTE EN EL JUICIO DE SUCESION DE PETRONILA AGUIRRE VDA. DE BEDOYA 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 BEDOYA ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE SUCESION DE JUAN ESTEBAN BEDOYA PATIÑO 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) ADQUIRIO 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 ADQUIRIO 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 ADQUIRIO POR REMATE EN JUICIO HIPOTECARIO CONTRA HELY 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.)-HELY SUAREZ ADQUIRIO 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 ADQUIRIO 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 ADQUIRIO 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) ADQUIRIO 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**

Pagina 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 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 ADJUDI CO 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 VIVIENDA 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**

Pagina 3 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

2001 DE LA NOTARIA 5ª DE ARMENIA, EL LOTE SE ENCUENTRA MEJORADO CON CASA DE HABITACION.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LT 7 MZ 82 CIUDADELA LA PATRIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 103106

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-06-1995 Radicación: 10107

Doc: ESCRITURA 999 DEL 13-06-1995 NOTARIA 4 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 RELOTEO

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

**A: FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-02-1997 Radicación: 97-3468

Doc: ESCRITURA 164 DEL 03-02-1997 NOTARIA 4A. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$48,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 105 APOORTE ESTE 45 LOTES MAS

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

DE: FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE ARMENIA

**A: FOVICONST LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-11-1997 Radicación: 97-24802

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

VALOR ACTO: \$12,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: FOVICONST LTDA

**A: CABRERA ROMO NOE GIRALDO**

**CC# 12972357 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-11-1997 Radicación: 97-24802

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS 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 GIRALDO**

**CC# 12972357 X**

**A: GOMEZ GARCIA CLAUDIA MARIA**

**CC# 30321977**



**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 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 GIRALDO

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 GIRALDO

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 GIRALDO**

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 GIRALDO**

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 5 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

**A: CABRERA ROMO NOE GIRALDO**

**CC# 12972357 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 28-05-2003 Radicación: 2003-11364

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

VALOR ACTO: \$9,100,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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

DE: CABRERA ROMO NOE GIRALDO

**CC# 12972357**

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

**X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-02-2004 Radicación: 2004-3683

Doc: ESCRITURA 165 DEL 23-02-2004 NOTARIA 5 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$10,500,000

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: BANCO DAVIVIENDA S.A.

**A: MAZUERA ALVAREZ VICTOR ALBERTO**

**CC# 4509230 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 12-10-2012 Radicación: 2012-280-6-17623

Doc: ESCRITURA 1988 DEL 11-10-2012 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$69,435,315.32

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA SE  
COMPROMETE A NO ENAJENAR ANTES DE 2 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA ASI  
MISMO NO PODRA RESCINDIR O RESOLVER EL CONTRATO SIN MEDIAR PERMISO ESPECIFICO.

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

DE: MAZUERA ALVAREZ VICTOR ALBERTO

**CC# 4509230**

**A: MAZUERA ESCOBAR JUAN PABLO**

**CC# 10010318 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 12-10-2012 Radicación: 2012-280-6-17623

Doc: ESCRITURA 1988 DEL 11-10-2012 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: ALVAREZ OSORIO MARIA YANETH**

**CC# 42120564**

**A: MAZUERA ESCOBAR JUAN PABLO**

**CC# 10010318 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radación: 2012-280-3-422

Fecha: 27-07-2012



**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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-280-1-33929**

**FECHA: 07-04-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

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

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

**Nequi**

✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

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

Referencia

M11745125


VIGILADO  
Superintendencia Financiera  
de Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-1076326644  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ</b> Documento: 18468387 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 329119	 IVAN D. GARCIA O.
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: arqivangarcia@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	



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>

