



Avalúo Comercial Urbano

PRAING ASOCIADOS S.A.S

ARMENIA CALLE 19 # 11-20

PREDIO: LOTE



INDICE

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA.**
- 2. LOCALIZACIÓN GENERAL**
 - 2.1 Localización
 - 2.2 Delimitación
- 3. CONDICIONES DEL ENTORNO**
 - 3.1 Actividades del sector
 - 3.2 Edificaciones importantes
 - 3.3 Infraestructura urbana
 - 3.4 Vías de acceso, influencia y estado
 - 3.5 Tipología de construcciones
 - 3.6 Dinámica constructora
 - 3.7 Valorización futura
 - 3.8 Registro fotográfico
- 4. EL INMUEBLE.**
 - 4.1 Diagnóstico jurídico y catastral
- 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.**
 - 5.1 Análisis categoría de clasificación del suelo
 - 5.2 Ficha normativa no.5 redesarrollo/residencial cotidiano
 - 5.3 Normatividad edificatoria para usos principales
 - 5.4 Usos complementarios
- 6. EL LOTE**
 - 6.1 Ubicación
 - 6.2 Topografía y determinantes
 - 6.3 Registro fotográfico del predio
- 7. METODOLOGÍA VALUATORIA Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR**
 - 7.1 Mayor y mejor uso
 - 7.2 Método comparativo
 - 7.3 Justificación del valor
- 8. VALOR COMERCIAL DE M2 ADOPTADO**
- 9. AVALÚO COMERCIAL.**

ANEXOS

Registro Abierto de Avaluador – RAA. Índice

Certificado de tradición y libertad vigente



1. INFORMACIÓN BÁSICA

DIRECCIÓN:	CALLE 19 # 11-20
TIPO DE PREDIO:	LOTE URBANO
AREA:	1.260 M2
MATRICULA INMOBILIARIA:	280-178524
CEDULA CATASTRAL:	01.07.0080.0010.000
PROPIETARIO:	CONSTRUCTORA COMOWERMAN LTDA.
NIT:	9001277618
Ciudad	Departamento
ARMENIA	QUINDIO

TIPO DE AVALUO:	Comercial
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Urbano
TIPO DE INMUEBLE:	Lote
CONDICIÓN JURÍDICA:	Propiedad Horizontal
FECHA DE VISITA:	24 de noviembre de 2021
FECHA DE INFORME:	24 de enero 2022
SOLICITANTE:	Joan Sebastián Márquez

DOCUMENTOS CONSULTADOS Y OBTENIDOS:

- PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PREDIO
- FICHAS CATASTRALES DEL DESENGLOBE DE LOS APARTAMENTOS
- INFORME SITUACIÓN PREDIO OBJETO DEL AVALUO
- FICHA REGLAMENTARIA DE DESARROLLO (NORMA URBANISTICA)
- RESEÑA FOTOGRAFICA
- PLANOS DE: GEOREFERENCIACION



2. LOCALIZACIÓN GENERAL



Ciudad: ARMENIA	Depto: QUINDIO
Barrio: LAURELES	

2.1 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto del avalúo se localiza en la zona urbana de la ciudad de Armenia, específicamente sobre la CRA 11 entre la CALLE 19 NORTE y CALLE 21 NORTE. Distinguido en su Nomenclatura urbana Calle 19 # 11-20.



2.2 DELIMITACIÓN

NORTE

Edificio de vivienda multifamiliar

SUR

Condominio con vivienda unifamiliar parque residencial Netania

ORIENTE

Condominio con vivienda unifamiliar parque residencial Netania

OCCIDENTE

CRA 11 y centro comercial Portal del Quindío

3. CONDICIONES DEL ENTORNO

3.1 ACTIVIDADES DEL SECTOR.

En el sector la actividad de comercio y servicios es representativa, esta se refleja principalmente sobre la Carrera catorce (KR 14) en la cual se evidencian edificaciones de carácter financiero y comercial en escalas vecinal, zonal y metropolitana. Como nodo comercial se encuentra el centro comercial Portal del Quindío. De igual manera se evidencian edificaciones de servicios de salud nivel 1, 2 Y 3 como el hospital San Juan de Dios y edificaciones de baja densidad prestadoras de salud dental.

Referente al uso residencial se refleja discontinuidad en las alturas de las edificaciones, (un (1) piso hasta diez (10) pisos) al encontrarse vivienda multifamiliar bajo el régimen de propiedad horizontal, de la cual su mayoría se mezcla con el uso comercial vecinal en primer piso y vivienda unifamiliar productiva con comercio en primer nivel igualmente.

3.2 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Los sitios más relevantes en la zona están determinados por espacios tales como el Centro comercial Portal del Quindío, sede bancaria Bancolombia, hospital San Juan de Dios, Sede de seguros Bolívar, banco Bogotá y el supermercado Olímpica justo en frente del lote. Se está proyectando otro centro comercial de gran relevancia y escala metropolitana sobre la calle 25 norte #13 – 41.



3.3 INFRAESTRUCTURA URBANA

El grado de consolidación de usos urbanos, exige la presencia de completas redes de servicios públicos para el adecuado funcionamiento de las actividades, residenciales, comerciales y de servicios que allí se desarrollan, tales como: energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y alumbrado público. Por otro lado, entre los servicios públicos complementarios que se evidencian en la zona se encuentran: recolección de basuras, redes de telefonía fija, excelente señal de telefonía móvil y conexiones de internet.

3.4 VIAS DE ACCESO, INFLUENCIA Y ESTADO

La zona está interconectada por sistemas de la malla arterial principal, como la carrera 14 (arterial) la cual garantiza la conexión y flujo vehicular con la carretera Armenia – Pereira, la carrera 11 (vía terciaria) que conecta directamente con el predio en cuestión. Las vías anteriormente mencionadas se encuentran en buen estado.

3.5 TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

El entorno se caracteriza por tener construcciones edificadas generalmente por autoconstrucción con alturas entre 2 y 4 niveles, en menor escala se observan viviendas en serie, así como edificios multifamiliares con alturas superiores a 10 niveles y agrupaciones de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal. Se observan modelos urbanísticos caracterizados con amplias zonas recreativas y vías de acceso en buen estado de conservación. La mayoría de las construcciones presentan excelente estado de conservación.

3.6 DINÁMICA CONSTRUCTORA

La presencia de terrenos disponibles para adelantar nuevos proyectos urbanísticos es baja, en la inspección en campo se encontró que en zonas aledañas en los últimos años se han desarrollado proyectos orientados a la construcción de centros comerciales, financieros y como eje principal desarrollo inmobiliario de vivienda multifamiliar en altura, con comercio de escala vecinal en primer piso, compuestos por edificaciones de más de cinco (5) niveles de altura. La proyección de plusvalía del sector es alta al tratarse de un sector con una dinámica social y económica alta, agregando una mixtura de usos favorable para el mismo.



3.7 VALORIZACIÓN FUTURA

El sector en que se inscribe la unidad en estudio, es un nodo de desarrollo debido a su estratégica ubicación y favorables condiciones de accesibilidad, se destaca la proyección del nuevo desarrollo inmobiliario comercial (privilegio mall) el cual impactará directamente debido a la escala del mismo en la valorización del entorno y del predio en cuestión.

3.8 REGISTRO FOTOGRÁFICO

A una cuadra del predio. Encontramos la carrera 14 (o Av. 19) con acceso al centro comercial EL PORTAL DEL QUINDIO.



Centro comercial portal del Quindío



Vivienda multifamiliar



Vivienda multifamiliar



vivienda unifamiliar parque residencial Netania.



Sobre la av. cra 14 con zona, bancaria, hotelera y comercio.



Dentro sector funciona el Batallón Octava Brigada del ejército



Colegio San Luis Rey. Cerca al María Inmaculada

4. EL INMUEBLE

4.1 DIAGNÓSTICO JURÍDICO Y CATASTRAL

PROPIETARIOS:

CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

TITULO DE ADQUISICION

PARTE Mediante Escrituras Pública No. 555 del 22 de febrero de 2007, 1085 del 13 de abril de 2007, 1606 del 7 de junio de 2007 y 979 del 8 de abril de 2008. Otorgadas en la notaria segunda del circulo de Armenia.

PARTE Mediante la escritura publica 2985 del 26/09/2008 de la notaria cuarta de Armenia.



PARTE Mediante la escritura publica No. 761 29 de marzo de 2007 de la notaria tercera de Armenia.

Posteriormente se realizó englobe, loteo en dos lotes y se constituyó propiedad horizontal del conjunto Parque residencial Netania primera etapa, seguidamente se realizó subdivisión material por medio de la escritura publica No. 3908 del 19/12/2008 en la notaria cuarta de Armenia, adjudicándole al lote primera etapa del parque residencial Netania, el folio de matricula inmobiliaria No. 280-178527 ya construida, y al lote segunda etapa parque residencial Netania el folio de matricula inmobiliaria **No. 280-178524 en proceso de iniciación de construcción, este ultimo al que se hace referencia es el predio objeto del presente dictamen pericial valuatorio.**

NOTA:

Que por medio de la escritura publica No. 2985 del 26/09/2008 de la notaria cuarta de Armenia se constituyo la **PROPIEDAD HORIZONTAL** del conjunto parque residencial Netania con la apertura de (241) doscientos cuarenta y un folios de matrículas inmobiliarias, registradas bajo el folio de matrícula inmobiliaria 280-178524, correspondientes a:

- 75 apartamentos
- 3 locales comerciales
- 90 parqueaderos para carro
- 6 parqueadero para moto
- 65 depósitos

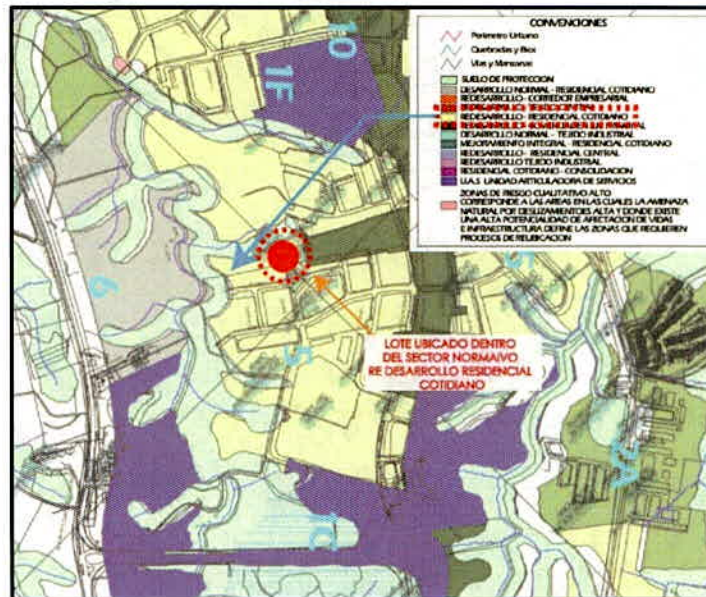
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

El predio objeto de este avalúo ubicado en la CALLE 19 # 11-20 esta inscrito dentro la clasificación de uso de suelo (redesarrollo residencial cotidiano) según el ACUERDO 019 DE 2009 por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Armenia.

El análisis normativo parte de la interpretación y análisis del plano de sectores normativos en el cual se evidencian los diferentes usos permitidos a desarrollar de acuerdo a la localización del predio dentro de la ciudad de Armenia.



5.1 ANÁLISIS CATEGORIA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO



Tomado de: <http://curaduria.larmeria.com/sectores/>

El sector normativo de redesarrollo residencial cotidiano está identificado con el número cinco (5). Se adjunta ficha normativa del mencionado sector.

5.2 FICHA NORMATIVA NO.5 REDESARROLLO/RESIDENCIAL COTIDIANO

5 FICHA REDESARROLLO/RESIDENCIAL COTIDIANO			SECTOR 5
ZONAS DE USO DE SUELO			SECTOR 5
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
V1	Urbano de alta densidad		<p>Edificio 20% del área construida</p> <p>Edificio 23 Pisos</p> <p>De acuerdo con la zonificación que le da origen o el que determine el Plan de Ordenación o los planes establecidos en el Sistema Estructurado de Convivencia y Proceso</p>
V2	Urbano de alta densidad		
V3	Urbano de alta densidad		
USO COMPLEMENTARIO			
C2	Equipamiento		<p>Para edificios en 'VE' se en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificaciones en otros tipos de pisos, se debe en la altura máxima de la edificación construida. En el caso que la edificación construida tenga altura mayor que la altura máxima construida se debe conservar un aislamiento lateral en altura no inferior a 3.5 m</p> <p>Para U.S. se de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones desde el 2º piso se de 2 metros, entre 0 y 5 (piso) metros, y para 5 pisos en adelante se debe U.S. de la altura</p> <p>*Presupuesto por vivienda, y para vivienda L por cada vivienda. *Para vivienda de interés prioritario se presupone por cada vivienda: *1 por cada 100m² de área construida excepto el área de pasadizos, en caso de área (U.S.) y de pasadizos (U.S.) *1 por cada 200m² de área construida excepto el área de pasadizos, en caso de área. *1 por cada 500 m² de área construida excepto el área de pasadizos, para edificaciones.</p>
C3	Comercio comercial		
C4	Depositos comerciales		
L7	Supermercados	De acuerdo con la zonificación	
L8	Centros comerciales	De acuerdo con la zonificación y la altura máxima construida	
L9	Parques comerciales	De acuerdo con la zonificación y la altura máxima construida	
C80	Tranvía	De acuerdo con la zonificación	
M4	Oficina	De acuerdo con la zonificación y la altura máxima construida	
L5	Local	De acuerdo con la zonificación y la altura máxima construida	
L6	Taller	De acuerdo con la zonificación y la altura máxima construida	

Ver Ficha 1 Artículo 28 de S1

Tomado de: <http://curaduria.larmeria.com/sectores/>

Carrera 9 N° 94 A -32 Bogotá D.C. Tels. 3108549347 – 3142933114
www.Praing.co E-mail: info@praing.co



Dentro de las tipologías edificatorias enmarcadas con uso principal se encuentran la (VU) vivienda unifamiliar, la (VB) vivienda bifamiliar y la (VM) vivienda multifamiliar.

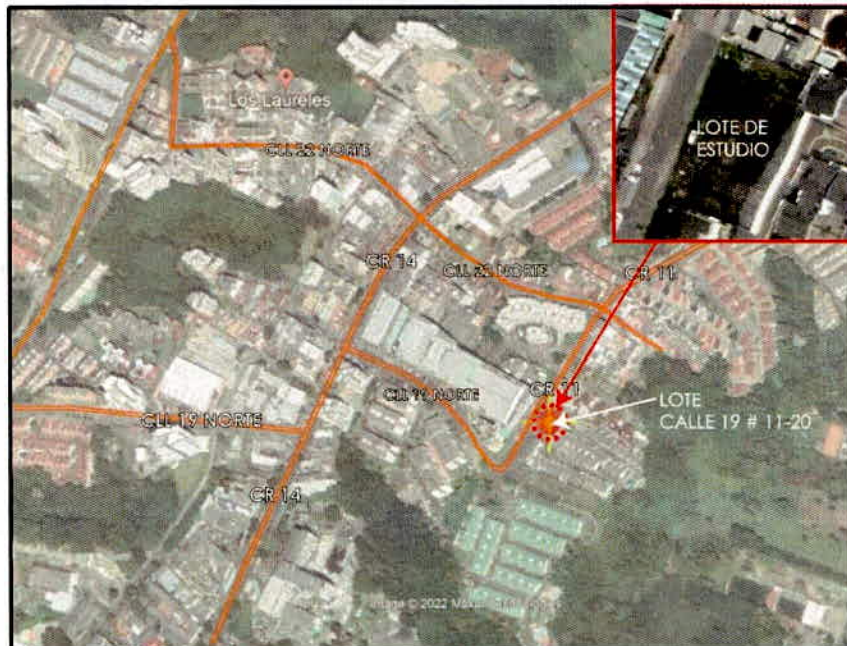
5.3 NORMATIVIDAD EDIFICATORIA PARA USOS PRINCIPALES

- índice de ocupación: máximo 80% del área neta urbanizable
- índice de construcción: máximo de 15 pisos

5.4 USOS COMPLEMENTARIOS

- Hipermercados
- Centros comerciales
- Superficies comerciales
- Supermercados
- Locales especializados
- Tiendas (primer piso de edificaciones)
- Oficinas
- Locales (en primer piso de edificaciones)
- Taller

6. EL LOTE





6.1 UBICACIÓN

El terreno objeto de avalúo se localiza en la zona urbana de la ciudad de Armenia, barrio Laureles (CALLE 19#11-20)

6.2 TOPOGRAFÍA Y DETERMINANTES: Plana con pendientes que no superan el 3% de inclinación.

- FORMA DEL LOTE: regular.
- LINDEROS DEL LOTE: Los linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública: 2985 DEL 26-09-2008 de la Notaria 4 de Armenia
- Área: 1260 M2
- PREEXISTENCIAS

6.3 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO



Se evidencia en el lote el avance de obra en etapa de cimentación con arranques de columnas a un 1 metro del nivel +/- 0.0



Predios colindantes al lote, vivienda multifamiliar y vivienda Unifamiliar



El lote



El lote

7. METODOLOGÍA VALUATORIA Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

7.1 MAYOR Y MEJOR USO

Entendido como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del activo valorado. El mayor y mejor uso subyace al análisis de todos los encargos de Valor de Mercado. Es esencial comprender el comportamiento y las fuerzas del mercado inmobiliario para poder determinar el mayor y mejor uso de un inmueble. Dado que las fuerzas del mercado crean el Valor de Mercado, la interacción entre dichas fuerzas y el mayor y mejor uso es de fundamental importancia. El mayor y mejor uso identifica la actividad más rentable de entre las potenciales a las que se puede dedicar el bien y, por ello, es determinado por el mercado. Para el caso del lote ubicado en la CALLE 19#11-20 objeto de la valuación, el mayor y mejor uso del mismo ya está determinado, la normatividad vigente bajo el ACUERDO 019 DE 2009 por medio del cual se adopta el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Armenia determina que el predio en cuestión posee como uso principal la posibilidad de desarrollar vivienda en altura de hasta quince (15) pisos con un índice de ocupación en primer piso del 80%.



Después de un análisis normativo y financiero, se concluye el DESARROLLO INMOBILIARIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN ALTURA COMO EL MAYOR Y MEJOR USO para el predio ubicado en la CALLE 19#11-20 de la ciudad de Armenia.

7.2 METODO COMPARATIVO

Es una técnica valuatoria, que busca establecer el valor comercial mediante la investigación de mercado de oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de clasificar cada uno para así llegar a los rangos promedios y ubicar el predio en estudio en este intervalo para definir el valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.3 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

En la adopción del valor se analizó la ubicación de los predios en el contexto local, zonal y metropolitano, teniendo en cuenta factores de acceso, localización, entorno inmediato y secundario, entre otros, así como características propias de los inmuebles: VOCACION DE DESARROLLO INMOBILIARIO MULTIFAMILIAR EN ALTURA, Adicionalmente a las condiciones propias de las unidades en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor; estado y cobertura de la infraestructura urbana y perspectivas de valorización.

8. VALOR COMERCIAL DE M2 ADOPTADO

No	OFERTA	M2	VALOR M2	VALOR INTEGRAL
1	Lote Ubicación cra 14 / av bolivar frente batallon octava brigada predio con desarrollo inmobiliario de dos torres de 15 pisos https://uzmapalacio.com/properties/lotos-venta-armenia-quindio/armenia/lote-para-la-venta-av-avenida-bolivar/	1.326.00	\$ 2.500.000.00	\$ 3.315.000.000.00
2	Lote cra 14 no 18-53 predio urbano barrio Laureles proyección para el desarrollo de vivienda multifamiliar en altura	377.00	\$ 3.183.023.87	\$ 1.200.000.000.00
3	Lote Alameda del Norte calle 11 norte con cra 13a	1.193.00	\$ 3.000.000.00	\$ 3.579.000.000.00
4	Barrio profesionales Armenia calle 5 norte 17-77	400.00	\$ 2.500.000.00	\$ 1.000.000.000.00
5	Venta Lote Centro Armenia Quindio https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1654660?fromEmail=true&utm_source=alert-detail&utm_medium=email&utm_campaign=alert-11_2_2022	634.00	\$ 2.523.659.31	\$ 1.600.000.000.00
6	CENTRO COMERCIAL BOLIVAR - Armenia https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/centro-comercial-bolivar/armenia/6579816	162.00	\$ 2.469.135.85	\$ 400.000.007.70
	PROMEDIO		\$ 2.695.969.84	\$ 1.849.000.001.28
	DESVIACIÓN ESTANDAR		\$ 312.284.78	
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN		\$ 97.521.780.893	
	LÍMITE SUPERIOR		\$ 3.008.254.61	
	LÍMITE INFERIOR		\$ 2.383.685.06	
	DESVIACIÓN ESTANDAR (%)		12%	
	VALOR ADOPTADO M2		\$ 2.383.685.06	
	VALOR ADOPTADO FINAL	1.260.00	\$ 2.383.685.06	\$ 3.003.443.179.12



Se toma como valor final del metro cuadrado, **el menor del promedio (límite inferior)** debido a que su condición jurídica no permite tener un margen de negociación, en el evento de efectuarse una transacción comercial, esto afecta directamente el valor del predio.

REGISTRO FOTOGRÁFICO ESTUDIO DE MERCADO

Se realiza un estudio de mercado de campo, buscando de acuerdo a las características normativas, espaciales y locativas, opciones en el mercado comparativas con el predio objeto del avalúo.





9. AVALUO COMERCIAL

Bogotá D.C., febrero 25 de 2022.

Doctor:

JHOAN SEBASTIAN MARQUEZ

Liquidador judicial

La ciudad.

Respetado Doctor:

De acuerdo a su solicitud, estamos entregando el valor del avalúo comercial del predio ubicado en la CALLE 19 # 11-20, de la ciudad de Armenia; para este fin, se realizó la inspección, análisis de mercado y la investigación económica.

El estudio técnico determinó que el valor del predio valorado, identificado y descrito en el presente informe es de: **TRES MIL TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS con 12/100 ctvs. (\$3.003.443.179,12).**

Cordialmente,

Arq. **J. MARIO SALGADO G.**

Perito Avaluador

REG. AVAL.19424536

MAT. PROF.25700-20845



CERTIFICACIÓN DE PERITO AVALUADOR



PIN de Validación: b5ac0ab9



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) JOSE MARIO SALGADO GALINDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424536, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Mayo de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19424536.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MARIO SALGADO GALINDO 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
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

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 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8ac0ab9



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 119 # 70-95

Teléfono: 3108549347

Correo Electrónico: arqmario@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad la Gran Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MARIO SALGADO GALINDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19424536.

El(la) señor(a) JOSE MARIO SALGADO GALINDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8ac0ab9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



BIBLIOGRAFIA

- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/castellana/armenia/6884055>
- <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/norte/armenia/6916729>
- <https://www.metrocuadrado.com/lote/venta/armenia/?search=form>
- <https://www.ciencuadras.com/venta/quindio/armenia/comuna-10-quimbaya/avenida-bolivar/lote>
- <http://curaduria1armenia.com/sectores/>





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

Certificado generado con el Pin No: 220301431955591649

Nro Matrícula: 280-178524

Pagina 1 TURNO: 2022-280-1-20048

Impreso el 1 de Marzo de 2022 a las 02:49:52 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-12-2008 RADICACIÓN: 2008-280-6-22774 CON: ESCRITURA DE: 19-12-2008

CODIGO CATASTRAL: 01.07.0080.0010.000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE SEGUNDA ETAPA con area de 1.260.00 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 3908, 2008/12/19, NOTARIA CUARTA ARMENIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1- CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA, ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE DIVISION, ASI: POR ESCRITURA 2985 DEL 26-09-08 NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 01-10-08, POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 20%, DE: RESTREPO VELEZ HERMANOS LIMITADA A; CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA.-- POR ESTA MISMA ESCRITURA SE VERIFICO ENGLOBALAMIENTO.--ESCRITURA 979 DEL 8/4/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 13/5/2008 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: RESTREPO VELEZ HERMANOS LTDA NIT.890002489 , A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .--ESCRITURA 1606 DEL 7/6/2007 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 12/6/2007 POR COMPRAVENTA DE: NIT.89000248-9 RESTREPO VELEZ HERMANOS LTDA , A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .-ESCRITURA 1085 DEL 13/4/2007 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 16/4/2007 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: RESTREPO VELEZ HERMANOS LTDA NIT.890002489 , A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .-ESCRITURA 555 DEL 22/2/2007 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 27/2/2007 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: RESTREPO VELEZ HERMANOS LTDA NIT. 890002489 , A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .-- 20.-ESCRITURA 555 DEL 22/2/2007 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 27/2/2007 POR ACTUALIZACION AREA A: RESTREPO VELEZ HERMANOS LTDA NIT. 890002489 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 -ESCRITURA 573 DEL 30/3/2000 NOTARIA 1A DE ARMENIA REGISTRADA EL 31/3/2000 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ALBERTO LOPEZ MURILLO , A: RESTREPO VELEZ HERMANOS LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .-- 0-ESCRITURA 2854 DEL 21/10/1985 NOTARIA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 23/10/1985 POR COMPRAVENTA 2/3 PARTES EXCLUYENDO UN LOTE DE 9.910.73 M2 ESTE Y DOS LOTES MAS. DE: HERNAN RESTREPO MARQUEZ , A: RESTREPO VELEZ HERMANOS LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .-- 009.-ESCRITURA 2113 DEL 21/8/1985 NOTARIA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 26/8/1985 POR COMPRAVENTA 1/3 PARTE EXCLUYENDO UN LOTE DE 9.910.73 M2. DE: ELIUD RODRIGUEZ SANCHEZ , A: HERNAN RESTREPO MARQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .-- 008.-ESCRITURA 568 DEL 1/3/1982 NOTARIA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 2/4/1982 POR COMPRAVENTA CUOTA DE TERCERA PARTE EXCLUYENDO UN LOTE DE UNA CABIDA TOTAL DE 9.910.73 M2. DE: RUBIEL GONZALEZ ORTIZ , A: ELIUD RODRIGUEZ SANCHEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .---- 006.-ESCRITURA 832 DEL 5/4/1978 NOTARIA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24/4/1978 POR COMPRAVENTA CUOTAS 2/3 PARTES. DE: ALBERTO BOTERO MARQUEZ , DE: JAIRO RODRIGUEZ GIRALDO , A: RUBIEL GONZALEZ ORTIZ , A: ALBERTO LOPEZ MURILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .-- --ESCRITURA 693 DEL 17/3/1977 NOTARIA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24/4/1977 POR COMPRAVENTA DE: GUILLERMO GONZALEZ MENDEZ , A: ALBERTO BOTERO MARQUEZ , A: HERNAN RESTREPO MARQUEZ , A: JAIRO JOSE RODRIGUEZ GIRALDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-17234 .-- -ESCRITURA 761 DEL 29/3/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 30/3/2007 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCTORA GIRALDO JARAMILLO E.U , A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-161578 .--ESCRITURA 3291 DEL 22/10/2002 NOTARIA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 5/11/2002 POR RELOTEO A: CONSTRUCTORA GIRALDO JARAMILLO E.U , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-161578 .-- POR ESCRITURA 2985 DEL 26-09-08 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 01-10-08, SE ACTUALIZA LA NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO NRO.SDAPM-N- 206, DE LA SUBDIRECCION DEL DPTO. ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MPAL.DE ARMENIA, DEL 22-09-08.



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

Certificado generado con el Pin No: 220301431955591649

Nro Matrícula: 280-178524

Pagina 2 TURNO: 2022-280-1-20048

Impreso el 1 de Marzo de 2022 a las 02:49:52 PM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 19 NORTE # 11-20 INTERIOR CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL NETANIA- PROPIEDAD HORIZONTAL LOTE SEGUNDA ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 177861

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-10-2008 Radicación: 2008-280-6-18567

Doc: ESCRITURA 3151 DEL 10-10-2008 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

NIT# 9001277618 X

A: GARCIA GIRALDO LEIDY YILENA

CC# 1112761122

A: PATIÑO CASTRILLON CLAUDIA LEONOR

CC# 31413701

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-12-2008 Radicación: 2008-280-6-22774

Doc: ESCRITURA 3908 DEL 19-12-2008 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

NIT# 9001277618 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-01-2009 Radicación: 2009-280-6-1652

Doc: ESCRITURA 90 DEL 16-01-2009 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

NIT# 9001277618

A: MEJIA JARAMILLO CESAR ALFONSO

CC# 10518940 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-06-2009 Radicación: 2009-280-6-10678

Doc: ESCRITURA 1676 DEL 05-06-2009 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: GARCIA GIRALDO LEIDY YILENA

CC# 1112761122

DE: PATIÑO CASTRILLON CLAUDIA LEONOR

CC# 31413701



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

Certificado generado con el Pin No: 220301431955591649

Nro Matrícula: 280-178524

Pagina 3 TURNO: 2022-280-1-20048

Impreso el 1 de Marzo de 2022 a las 02:49:52 PM

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

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

A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

NIT# 9001277618 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-06-2009 Radicación: 2009-280-6-10678

Doc: ESCRITURA 1676 DEL 05-06-2009 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: MEJIA JARAMILLO CESAR ALFONSO

CC# 10518940

A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

NIT# 9001277618 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-06-2009 Radicación: 2009-280-6-10678

Doc: ESCRITURA 1676 DEL 05-06-2009 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE ESTE Y OTRO LOTE

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

A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

NIT# 9001277618 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-06-2009 Radicación: 2009-280-6-10678

Doc: ESCRITURA 1676 DEL 05-06-2009 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO EN EL SENTIDO QUE LAS DOS ETAPAS HAN QUEDADO INTEGRADAS QUEDANDO EL CONJUNTO EN SU TOTALIDAD REGIDO POR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESC. 2985 DE 26-09-08 ACLARADA Y REFORMADA POR LA 3908 DE 19-12-08 Y 697 DE 09-03-09 NOTARIA 4. DE ARMENIA

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

A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

NIT# 9001277618 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

6 -> 179283

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-280-3-2216 Fecha: 22-11-2010

SE CORRIGE ESTA ANOTACION EN CUANTO A LOS NUMEROS DE LAS ESCRITURAS DE RATIFICACION, CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ACLARACION Y REFORMA, ASI: "1676", "2985" Y "3908". VALE. ART.35 DECRETO LEY 1250/70.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-280-3-2216 Fecha: 22-11-2010

SE CORRIGE ESTA ANOTACION EN CUANTO AL NUMERO DE LA ESCRITURA DE CANCELACION DE HIPOTECA, FIGURABA "1696" Y LO CORRECTO ES "1676". VALE. ART.35 DECRETO LEY 1250/70.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-280-3-2216 Fecha: 22-11-2010

SE CORRIGE ESTA ANOTACION EN CUANTO AL NUMERO DE LA ESCRITURA DE CANCELACION DE HIPOTECA, FIGURABA "1696" Y LO CORRECTO ES "1676". VALE. ART.35 DECRETO LEY 1250/70.



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

Certificado generado con el Pin No: 220301431955591649

Nro Matrícula: 280-178524

Pagina 4 TURNO: 2022-280-1-20048

Impreso el 1 de Marzo de 2022 a las 02:49:52 PM

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

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

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-280-3-2216

Fecha: 22-11-2010

SE CORRIGE ESTA ANOTACION EN CUANTO AL NUMERO DE LA ESCRITURA DE ENGLOBE, FIGURABA "1696" Y LO CORRECTO ES "1676". VALE.

ART.35 DECRETO LEY 1250/70.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-280-3-2216

Fecha: 15-12-2010

SE CORRIGE LA UBICACION DE ESTE INMUEBLE EN EL SENTIDO QUE ESTA LOCALIZADO EN EL AREA URBANA. VALE. ART.35 DECRETO LEY 1250/70.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-280-1-20048

FECHA: 01-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

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