



---

Avalúo Comercial Urbano

**PRAING ASOCIADOS S.A.S**

ARMENIA LOTE 32 AV.19 33N - 31 PREDIO: CONDOMINIO PALMAS  
DE CORINTIA: LOTE 32

---



## ÍNDICE

- 1. INFORMACION BASICA.**
- 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 URBANISTICA.**
  - 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.



## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

Dirección:	AV.19 33N - 31
TIPO DE PREDIO:	LOTE URBANO
AREA:	84 M2
MATRICULA INMOBILIARIA:	280-176454
CEDULA CATASTRAL:	01.07-0147-0037-801
PROPIETARIO:	CONSTRUCTORA COMOWERMAN LTDA.
NIT:	9001277618
<b>Ciudad</b>	<b>Departamento</b>
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
MATRICULA INMOBILIARIA:	280-176454
FECHA DE INFORME:	24 de enero de 2022
SOLICITANTE:	<b>Joan Sebastián Márquez</b>

### 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: LA CRISTALINA	

### 2.1 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se localiza en zona sub urbana de la ciudad de Armenia, específicamente sobre la CRA 19 (entre CRA 19 Y CRA 14), colindante al MUSEO DEL ORO QUIMBAYA.



## 2.2 DELIMITACIÓN

### NORTE

Limita con el Museo del Oro Quimbaya

### SUR

Academia de tenis Agassi

### ORIENTE

Limita con un LOTE Y la CRA 14

### OCCIDENTE

Avenida 19 de enero (CRA 19)

## 3. CONDICIONES DEL ENTORNO

### 3.1 ACTIVIDADES DEL SECTOR.

En el sector la actividad de comercio y servicios no es muy representativa, esta se refleja principalmente sobre la Carrera catorce (KR 14) pero más hacia el área urbana más densificada, la subdivisión expresada en el condominio de viviendas unifamiliares Palmas de Corintia se encuentra ubicada en un área suburbana de la ciudad de Armenia, entre dos vías de carácter arterial las cuales se unen hacia el norte, conformando la entrada y salida de la ciudad y la vía que conduce de Armenia a Pereira.

El sector se caracteriza por su predominancia residencial unifamiliar en proyectos de condominios, vivienda multifamiliar en altura, lo cual consolida una discontinuidad y poca homogeneidad en las alturas del sector. Y por ultimo se encuentran unas manifestaciones urbanas de vivienda informal hacia el norte del predio.

Se destacan por su proximidad, equipamientos de carácter cultural como el museo del oro Quimbaya diseñado por el arquitecto Rogelio Salmona, el colegio San Luis Rey y el colegio María Inmaculada de Armenia. Equipamientos que consolidan y afianzan el uso de la vivienda ya instaurado en el sector. Se evidencian pocos establecimientos comerciales, elemento considerado negativo por el numero relevante de edificaciones destinadas a la vivienda. Una superficie D1 se encuentra a un 1km aproximadamente al norte del condominio.



### 3.2 EDIFICACIONES IMPORTANTES

Dentro de los sitios mas relevantes del sector se destacan, el museo del oro de Quimbaya, El colegio San Luis Rey, el colegio María Inmaculada de Armenia, la superficie comercial D1 y la zona comercial Inter plaza.

### 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 y alcantarillado, gas natural y alumbrado público. De 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 y la carrera 19 (vía arterial) que conecta directamente con el predio en cuestión. Las vías anteriormente mencionadas se encuentran en buen estado.

### 3.5 TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

En el entorno se encuentran construcciones edificadas generalmente por autoconstrucción con alturas entre 2 y 4 niveles, en mayor 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 alta, en la inspección en campo se encontró que en zonas aledañas en los últimos años se han desarrollado proyectos orientados a la construcción de proyectos que tienen como eje principal desarrollo inmobiliario de vivienda multifamiliar, compuestos por edificaciones de más de cinco (5) niveles de altura. Y de proyectos horizontales como las agrupaciones de vivienda unifamiliar en condominios. 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 vocación del sector para el desarrollo inmobiliario en varios usos, un aspecto no muy favorable es la carencia de plazas comerciales en todas sus escalas urbanas, se evidencia únicamente la zona comercial Inter Plaza.

### 3.8 REGISTRO FOTOGRÁFICO



Cra 19 sector en cual predomina la vivienda de 2 pisos y multifamiliar



En la av. 19 con carrera 35 encontramos la primera zona comercial INTER PLAZA



vivienda unifamiliar parque residencial Netania.



vivienda unifamiliar de dos pisos



Condominio Santillana del Mar





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



Dentro del sector funciona el Batallón Octava Brigada del ejército



Colegio San Luis Rey. Cerca al María Inmaculada



En el sector cuenta con colegios como el María Inmaculada sobre la cra 19

#### **4. EL INMUEBLE**

##### 4.1 DIAGNÓSTICO JURÍDICO Y CATASTRAL

PROPIETARIOS:

CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA

TITULO DE ADQUISICIÓN

Mediante Escrituras Pública No. 3444 del 29 de octubre de 2007,

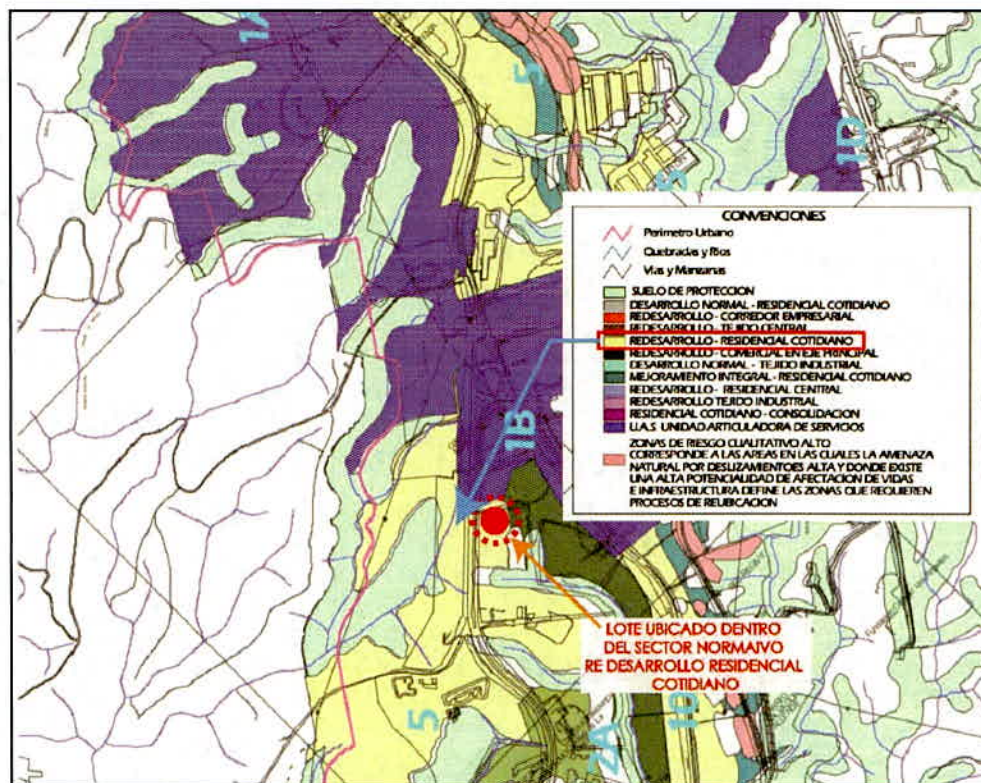


## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto de este avalúo ubicado en la AV.19 33N – 31 está 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



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			EDIFICABILIDAD	
ZONAS DE USO DE SUELO				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION		
<b>USO PRINCIPAL</b>				
VU	Vivienda Unifamiliar		<b>Máximo 80% del área neta urbanizable.</b>  <b>Máximo 15 Pisos</b>  <b>REQUISITOS ESPECIALES:</b> De acuerdo con la licencia que le dio origen o al que determine el Plan de Movilidad o los perfiles establecidos en Sistema Estructural de Conectividad y Redes.  <b>REQUISITOS ADICIONALES:</b> No se exige en VE ni en edificaciones de 5 o menos pisos. Para edificación mayores a 5 pisos, 3.50m, a partir del de la altura máxima de la edificación colindante. En el caso que la edificación colindante tenga aislamiento lateral la nueva edificación tendrá que conservar un aislamiento lateral en espacio no inferior a 3.5 m.  <b>REQUISITOS DE OBRAS:</b> Para VLS de 2 metros. Debe plantarse desde el nivel del terreno. Para el resto de las edificaciones hasta de 2 pisos es de 2 Metros, entre 3 y 5 pisos 3 metros, y para 5 pisos en adelante será un 1/6 de la altura.  <b>REQUISITOS DE USOS:</b> • Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. • En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 viviendas para visitantes. • Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas. • 1 por local, y 1 por cada 150m <sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). • 1 por cada 200m <sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. • 1 por cada 150 m <sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos adicionales.	
VB	Vivienda Bifamiliar			
VM	Vivienda Multifamiliar			
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>				
C2	Hipermercados		E. Alimentación habitada (sin consumo en el sitio) F. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional G. Vehículos de uso personal	
C3	Centros comerciales			
C6	Sapaterías comerciales			
U7	Sapaterías	Sobre vía Vehículo		
C8	Local especializado	En primer piso de edificación en Localidades sobre vía vehicular		
C9	Passo comercial			
C10	Tienda	En primer piso de edificación		
14	Oficina		A. Bancarios y Financieros C. Servicios profesionales: Infancia D. Grandes superficies: empresas de bienes raíces, servicios E. Servicios personales F. Entretenimiento de bajo impacto	
15	Local	En primer piso de edificación		
16	Taller			

Ver Ficha 1 Artículo 38 de 51

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 ocupación: máximo de 15 pisos

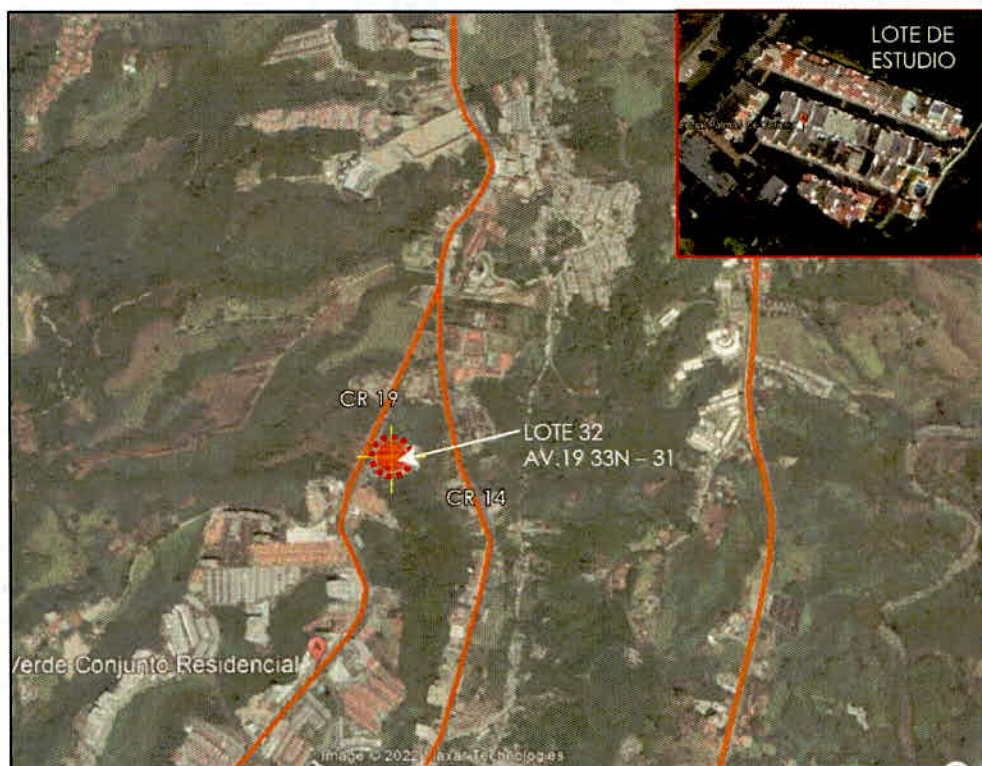
Es de aclarar que la norma aplicable para el lote ubicado AV.19 33N – 31 en el condominio Palmas de Corintia es únicamente VU **VIVIENDA UNIFAMILIAR**. De dos pisos con un máximo índice de ocupación del 80% ya que el mismo está sujeto a la normatividad interna y la propiedad horizontal del condominio el cual se proyecta con viviendas unifamiliares de dos pisos. en el caso de que el predio sea desarrollado, la tipología de vivienda a construir únicamente será la anteriormente mencionada.



#### 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 suburbana de la ciudad de Armenia., barrio LA CRISTALINA AV.19 33N - 31



6.2 TOPOGRAFÍA Y DETERMINANTES: Totalmente Plana con desniveles que no superan el 2% de variación.

- FORMA DEL LOTE: regular.
- LINDEROS DEL LOTE: Los linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública
- Área: 84 M2
- PREEXISTENCIAS

### 6.3 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO





**LOTE 32**

Carrera 9 N° 94 A -32 Bogotá D.C. Tels. 3108549347 – 3142933114  
[www.Praing.co](http://www.Praing.co) E-mail: [info@praing.co](mailto:info@praing.co)



Lote 32

## **7. METODOLOGÍA VALUATORIA Y JUSTIFICACION 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 de 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 AV.19 33N - 31 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 que el mejor uso en cuestión sería el DESARROLLO INMOBILIARIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN





ALTURA. **Sin embargo**, al predio estar inscrito dentro de un reglamento de propiedad horizontal de un condominio con viviendas unifamiliares en serie. **EL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE HASTA DOS PISOS ES EL MAYOR Y MEJOR USO.** para el predio ubicado en la AV.19 33N – 31 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 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS, 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	1. Urbanización Sara - Armenia cra 24a#5-20 NORTE URBANO ARMENIA LOTE EN VENTA <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/norte-urbano/armenia/6579921">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/norte-urbano/armenia/6579921</a>	60,00	\$ 1.333.333,33	\$ 79.999.999,80
2	3. Lote en venta fundadores - Armenia <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/fundadores/armenia/6579815">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/fundadores/armenia/6579815</a>	500,00	\$ 1.433.333,00	\$ 716.666.500,00
3	4.granada - Armenia LOTE EN VENTA <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/granada/armenia/6579996">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/granada/armenia/6579996</a>	256,00	\$ 1.367.187,50	\$ 1.200.000.000,00
4	5. Lote Alameda del Norte calle 11 norte con cra 13a <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/granada/armenia/6579996">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/ote-en-venta/granada/armenia/6579996</a>	60,00	\$ 2.083.000,00	\$ 124.980.000,00
5		60,00	\$ 1.178.010,17	\$ 70.680.610,20
	<b>PROMEDIO</b>		\$ 1.478.972,80	\$ 665.555.499,93
	DESVIACIÓN ESTANDAR		\$ 50.861,36	
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN		\$ 2.586.877,666	
	LÍMITE SUPERIOR		\$ 1.529.834,16	
	LÍMITE INFERIOR		\$ 1.428.111,44	
	DESVIACIÓN ESTANDAR (%)		3%	
	VALOR ADOPTADO			
		<b>84,00</b>	<b>\$ 1.428.111,44</b>	<b>\$ 119.961.361,19</b>



## 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, en la ciudad de Armenia; para este fin, se realizó la inspección, análisis de mercado y la investigación económica.

El estudio técnico determinó que valor del predio valorado, identificado y descrito en el presente informe es de: **CIENTO DIEZ Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UNMIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON 19/100 CTVS. ML/CTE. (\$119'961.361,19).**

Cordialmente,

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

Perito Avaluador

REG. AVAL.19424536

MAT. PROF.25700-20845



## CERTIFICACIÓN DE PERITO AVALUADOR



PIN de Validación: b8ac0ab9



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

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Mayo 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Mayo 2021

Regimen  
**Régimen Académico**

Página 1 de 2



PIN de Validación: b8ac0ab9



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



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

Página 2 de 2



## **BIBLIOGRAFIA**

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/urbanizacion-sara-/armenia/6952159>

<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/fundadores/armenia/6579815>

PORTALES.

METRO CUADRADO

FINCA RAIZ

CIEN CUADRAS



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

Certificado generado con el Pin No: 220302540655630831

Nro Matrícula: 280-176454

Pagina 1 TURNO: 2022-280-1-20400

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 09:31:11 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: 08-02-2008 RADICACIÓN: 2008-280-6-2125 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2008

CODIGO CATASTRAL: 63001010701470037801 COD CATASTRAL ANT: 01-07-0147-0037-801

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----  
**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE - CASA NRO 32 con extension de 84.00 M2 Y AREA CONSTRUIDA DE 161.61 M2 2.1576 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 370, 2008/02/01, NOTARIA CUARTA ARMENIA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

I.-) CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA, ADQUIRIO EL INMUEBLE, EN DOS LOTES, MATRICULAS INMOBILIARIA NROS. 280-175641 Y 280-175642, POR COMPRA A LUZ STELLA PORRAS CAMACHO, EN \$500.000.000 POR ESCRITURA #3444 DE 29-10-2007, DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 02-11-2007.---- POR ESTA MISMA ESCRITURA, CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA, VERIFICO LOTE0, Y TAMBIEN CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #370 DEL 01 DE FEBRERO DE 2008, DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE FEBRERO DE 2008, CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA, VERIFICO ENGLOBE DE LOS LOTES, CORRESPONDIENDOLE LA MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 280-176445, OBJETO DE NUEVAS UNIDADES PRIVADAS.----- II.-) LUZ STELLA PORRAS CAMACHO, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A OLGA CECILIA MARIN HURTADO Y ANTONIO JOSE NIÑO OSPINA, EN \$500.000.000 POR ESCRITURA #700 DE 09-03-2006, DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24-04-2006.----- III.-) OLGA CECILIA MARIN HURTADO, HERMINDA PRIETO Y ANTONIO JOSE NIÑO OSPINA ADQUIRIERON ASI: HERMINDA PRIETO ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA 16.857% POR COMPRA A OLGA CECILIA MARIN HURTADO (11.238%), ANTONIO JOSE NIÑO OSPINA (5.619%), POR VALOR DE \$65.000.000.00, POR ESCRITURA 341 DEL 6 DE FEBRERO DE 2006 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE FEBRERO DE 2006. POR ESTA MISMA ESCRITURA SE ACTUALIZO NOMENCLATURA Y AREA SEGUN CERTIFICADO 001205 DEL DANE, INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI SECCIONAL QUINDIO DE 02-08-02.----- HERMINIA PRIETO ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE (CUOTA DE UNA CUARTA PARTE) DE CECILIA NIÑO MARIN POR VALOR DE \$54.125.000.00, POR AUTO DEL 21 DE OCTUBRE DE 2005 DE DIVISION COBRANZAS DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE DICIEMBRE DE 2005.--- -- CECILIA NIÑO MARIN CUOTA DEL 25% (\$14.228.500.00), ANTONIO JOSE NIÑO OSPINA 25% (\$14.228.500.00), ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE BLANCA LIRY MARIN HURTADO EL 50%, POR VALOR DE \$28.457.000.00, POR ESCRITURA 354 DEL 30 DE ENERO DE 2002 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 2002.----- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #341 DE 06-02-2006 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14-02-2006, OLGA CECILIA MARIN HURTADO, ANTONIO JOSE NIÑO OSPINA Y HERMINDA PRIETO, VERIFICARON DIVISION MATERIAL, A FAVOR DE OLGA CECILIA MARIN HURTADO, EL 66.67%, Y ANTONIO JOSE NIÑO OSPINA, EL 33.33%.----- IV.-) BLANCA LIRY MARIN DE NIÑO Y OLGA CECILIA MARIN HURTADO ADQUIRIERON POR COMPRA A JUAN JOSE RODRIGUEZ SALAZAR, POR VALOR DE \$700.000.00, POR ESCRITURA 2058 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1.979 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1.979.-

-----  
**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA 19 #33N-31 URBANIZACION PALMAS DE CORINTIA. SEGUNDA ETAPA LOTE - CASA NRO 32

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 220302540655630831**

**Nro Matrícula: 280-176454**

Pagina 2 TURNO: 2022-280-1-20400

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 09:31:11 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

280 - 176445

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 02-11-2007 Radicación: 2007-280-6-21556

Doc: ESCRITURA 3444 DEL 29-10-2007 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**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 002** Fecha: 05-02-2008 Radicación: 2008-280-6-2125

Doc: ESCRITURA 370 DEL 01-02-2008 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA NRO 3444 DE 29-10-2007 EN EL SENTIDO DE INCLUIR ESTA COMO UNA NUEVA UNIDAD PRIVADA.

**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: 05-02-2008 Radicación: 2008-280-6-2125

Doc: ESCRITURA 370 DEL 01-02-2008 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

**DE: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA**

**NIT# 9001277618 X**

**A: VARGAS DE OSPINA LIBIA**

**CC# 24461268**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-05-2009 Radicación: 2009-280-6-7689

Doc: ESCRITURA 1050 DEL 08-04-2009 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 3

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

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

**DE: VARGAS DE OSPINA LIBIA**

**CC# 24461268**

**A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-05-2009 Radicación: 2009-280-6-7691

Doc: ESCRITURA 1053 DEL 08-04-2009 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 X**

**A: BARRIOS DE RAMIREZ ELVIRA**

**CC# 24452260**



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

Certificado generado con el Pin No: 220302540655630831

Nro Matrícula: 280-176454

Pagina 3 TURNO: 2022-280-1-20400

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 09:31:11 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 006** Fecha: 18-06-2009 Radicación: 2009-280-6-10729

Doc: ESCRITURA 1706 DEL 08-06-2009 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

**DE: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA**

**NIT# 9001277618 X**

**A: MADRID DE ORDOÑEZ MARIA AGUEDA**

**CC# 29283559**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-04-2010 Radicación: 2010-280-6-6344

Doc: ESCRITURA 1150 DEL 09-04-2010 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES POR SUSTITUCION DE LA GARANTIA HIPOTECARIO DEL INMUEBLE DADO EN GARANTIA . QUEDANDO GRABADO EL INMUEBLE DE LA MATRICULA 280-177895.

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

**DE: MADRID DE ORDOÑEZ MARIA AGUEDA**

**CC# 29283559**

**A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA**

**NIT# 9001277618 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 12-04-2010 Radicación: 2010-280-6-6345

Doc: ESCRITURA 1157 DEL 12-04-2010 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: BARRIOS DE RAMIREZ ELVIRA**

**CC# 24452260**

**A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-04-2010 Radicación: 2010-280-6-6346

Doc: ESCRITURA 1159 DEL 12-04-2010 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 CASTRO LILIANA**

**CC# 42114446**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 19-09-2011 Radicación: 2011-280-6-16712

Doc: OFICIO 2114 DEL 09-09-2011 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

**DE: GARCIA CASTRO LILIANA**





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

**Certificado generado con el Pin No: 220302540655630831**

**Nro Matrícula: 280-176454**

Pagina 4 TURNO: 2022-280-1-20400

Impreso el 2 de Marzo de 2022 a las 09:31:11 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: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 14-06-2017 Radicación: 2017-280-6-10385

Doc: RESOLUCION 20170205000108 DEL 12-06-2017 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES -DIAN- DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE # 900127761 -

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES NIT 8001972684

**A: CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA**

**NIT# 9001277618X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-280-3-1724

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-280-1-20400**

**FECHA: 02-03-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS