


INFORME DE AVALUO LRCAJA-7320636
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDUIN RODRIGO ALBORNOSZ SANCHEZ
NIT / C.C CLIENTE	7320636
DIRECCIÓN	BARRIO SAN JOSE CALLE 22ª #27ª-18 BLOQUE 9 CONJUNTO RESIDENCIAL CISNEROS UNIDAD II – APARTAMENTO #202 BLOQUE #9
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San José
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/02/2023
FECHA INFORME	10/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIANA FELISA GONZALEZ CORTES				
NUM.	1997	#NOTARIA	1ª Armenia	FECHA	25/05/2011
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	630010103000001470902900000169				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CISNEROS UNIDAD I				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	55000	VRxM2	1208.79
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.83333%				

M. INMOB.	Nº
AP 202 BL 9	280-184125

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por Apartamento de 45.50 m². Se encuentra ubicado en el Conjunto Residencial Cisneros Unidad II, Bloque 9-Apartamento #202 en Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 122,459,519.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 122,459,519.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS


IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
Perito Actuante
C.C: 18468387
RAA: AVAL-18468387

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	15
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.71	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	45.50	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	21.627.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

BARRIO SAN JOSE CALLE 22ª #27ª-18 BLOQUE 9 CONJUNTO RESIDENCIAL CISNEROS UNIDAD II – APARTAMENTO #202 BLOQUE #9 | San José | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1997, fecha: 25/05/2011, Notaría: 1ª Armenia y ciudad: Armenia.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	88
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	BARRIO SAN JOSE CALLE 22ª #27ª-18 BLOQUE 9 CONJUNTO RESIDENCIAL CISNEROS UNIDAD II – APARTAMENTO #202 BLOQUE #9

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2011

Comentarios de estructura

La estructura es característica del sistema industrializado, en buen estado de conservación, construida bajo las especificaciones de la normatividad vigente.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 202 BL 9	45.50	M2	\$2,691,418.00	100.00%	\$122,459,519.00
TOTALES					100%	\$122,459,519.00

Valor en letras Ciento veintidos millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil quinientos diecinueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$122,459,519.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	6
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por Apartamento de 45.50 m². Se encuentra ubicado en el Conjunto Residencial Cisneros Unidad II, Bloque 9-Apartamento #202 en Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Información tomada de documentación suministrada.

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

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 colectivos como colegio, estadio y otros de uso recreativo.

Escritura: 1997, Fecha escritura: 25/05/2011, Notaría escritura: 1ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 55000, Total unidades: 15, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

La estructura es característica del sistema industrializado, en buen estado de conservación, construida bajo las especificaciones de la normatividad vigente.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Pisos en porcelanato; muros en pintura; Carpintería general en madera; Baño enchapado en cerámica (zona de ducha), con división en acrílico; Cocina sencilla con gabinetes en madera y mesón en granito; Acabados de fachada en graniplast.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Cisneros	4	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	0	\$0	0	\$0	\$2,548,000.00	300339368
2	Cisneros	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,714,285.71	300339368
3	La Américas	5	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$0	0	\$0	\$3,236,263.74	3183474324
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1-8	55.00	50	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,497,040.00
2	1-8	48.00	45.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,714,285.71
3	1-8	48.00	45.50	1.0	0.97	0.96	1.0	0.95	0.88	\$2,862,928.35
	12 años									
									PROMEDIO	\$2,691,418.02
									DESV. STANDAR	\$184,012.96
									COEF. VARIACION	6.84%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,875,430.98	TOTAL	\$130,832,109.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,507,405.06	TOTAL	\$114,086,930.21
VALOR TOTAL	\$122,459,519.00			

Observaciones:
Enlaces: 1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-jose/armenia/7911603 2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-jose/armenia/7911718 3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-americas/armenia/7593193

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

BARRIO SAN JOSE CALLE 22ª #27ª-18 BLOQUE 9 CONJUNTO RESIDENCIAL CISNEROS UNIDAD II – APARTAMENTO #202
BLOQUE #9 | San José | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

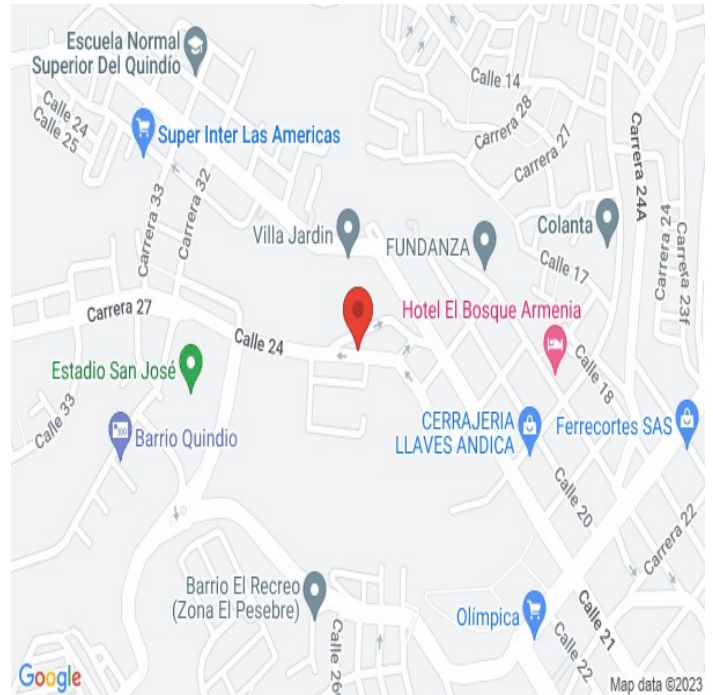
Latitud: 4.5402778

Longitud: -75.68194444444445

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 32' 25"

Longitud: 75° 40' 55"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



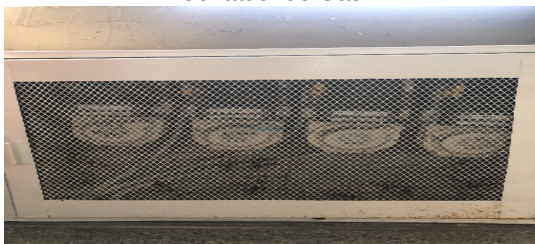
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Closet 1



Closet 1



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



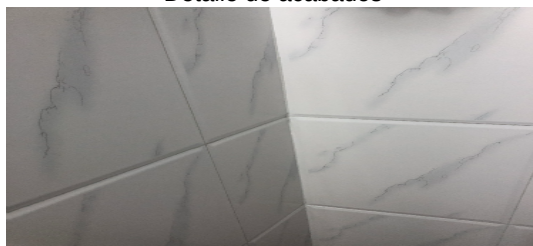
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Zonas verdes-Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Corredor CJ



Caseta CJ



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**

----- **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 valuador 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 recibido del 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-7320636



PIN de Validación: b0650a92



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0650a92



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0650a92



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b0650a92



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 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 del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No. 18468387.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN 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: b0650a92



PIN DE VALIDACIÓN

b0650a92

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230116964470484608

Nro Matrícula: 280-184125

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-2978

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 04:58:46 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: 02-06-2011 RADICACIÓN: 2011-280-6-9399 CON: ESCRITURA DE: 25-05-2011

CODIGO CATASTRAL: 630010103000001470902900000169 COD CATASTRAL ANT: 010301470169902

NUPRE: BSK0005EJWE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO #202 BLOQUE #9 con area de 45.50 M2., AREA CONSTRUIDA DE 47.71 M2. Y UNA ALTURA LIBRE DE 2.40 METROS. coeficiente de propiedad 0.8333% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1997, 2011/05/25, NOTARIA PRIMERA ARMENIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

I.-) EL MUNICIPIO DE ARMENIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO, CELEBRADA CON EL PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II, POR ESCRITURA #2638 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2005 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DEL 2005, CON QUINCE LOTES MAS.— POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #1215 DEL 04 DE OCTUBRE DEL 2006 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2006, EL MUNICIPIO DE ARMENIA, HIZO DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO, EN ESTE Y QUINCE INMUEBLES MAS, POR VALOR DE \$4.500.000.000.— POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #3052 DEL 07 DE NOVIEMBRE DEL 2008 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 18 DE NOVIEMBRE DEL 2008, EL MUNICIPIO DE ARMENIA, VERIFICO DIVISION MATERIAL, RESULTANDO ENTRE OTROS EL LOTE 1 CON MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 280-178083.— POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #1997 DEL 25 DE MAYO DEL 2011 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 26 DE MAYO DEL 2011, EL MUNICIPIO DE ARMENIA VERIFICO DIVISION MATERIAL.— POR ESTA MISMA ESCRITURA EL MUNICIPIO DE ARMENIA HIZO ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA DE CONFORMIDAD CON CERTIFICADO NRO. DP-POT-10-4929 DEL 13-10-2010 EXPEDIDO POR LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE ARMENIA.— II.-) EL PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II, ADQUIRIO EN PERMUTA CELEBRADA CON LA NACION MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL- EJERCITO NACIONAL, EN \$4.672.132.000, EN ESTE Y 14 INMUEBLES MAS, POR ESCRITURA #2244 DEL 30 DE DICIEMBRE DEL 2003 DE LA NOTARIA DE QUIMBAYA, REGISTRADA EL 16 DE ENERO DEL 2004.—III.-) LA NACION-GOBIERNO NACIONAL, (SIC), ADQUIRIO POR COMPRA A ELIAS VELEZ PALACIO Y PEDRO VELEZ PALACIO, EN \$100.000, ESTE Y OTRO LOTE CON DESTINO AL BATALLON CISNEROS, POR ESCRITURA #587 DEL 04 DE JUNIO DE 1948 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 17 DE JUNIO DE 1948.— POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #374 DEL 08 DE JULIO DE 1970 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 17 DE JULIO DE 1970, LA NACION-MINISTERIO DE GUERRA, (SIC), HIZO DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO.—

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) BARRIO SAN JOSE CALLE 22A #27A-18 BLOQUE 9 CONJUNTO "PARQUE RESIDENCIAL CISNEROS UNIDAD II" - APARTAMENTO #202 BLOQUE #9

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 183677

SNRSUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230116964470484608****Nro Matrícula: 280-184125**

Pagina 2 TURNO: 2023-280-1-2978

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 04:58:46 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-05-2011 Radicación: 2011-280-6-9399**Doc: ESCRITURA 1997 DEL 25-05-2011 NOTARIA PRIMERA 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: MUNICIPIO DE ARMENIA****NIT# 8900004643 X****ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-01-2012 Radicación: 2012-280-6-476****Doc: ESCRITURA 4788 DEL 02-12-2011 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA****VALOR ACTO: \$31,500,000****ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBDIO DEL MUNICIPIO DE ARMENIA EL FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FOMVIVIENDA ACOGIENDOSE A LOS ARTICULOS 8 Y 30 DE LA LEY 3 DE 1991****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 - NIT 8002468907****DE: MUNICIPIO DE ARMENIA NIT 8900004643****LA CONSTRUCCION****EL LOTE****A: GONZALEZ CORTES DIANA FELISA****CC# 41942192 X****ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-01-2012 Radicación: 2012-280-6-476****Doc: ESCRITURA 4788 DEL 02-12-2011 NOTARIA PRIMERA 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: GONZALEZ CORTES DIANA FELISA****CC# 41942192 X****A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.****NIT# 8000378008****ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-01-2012 Radicación: 2012-280-6-476****Doc: ESCRITURA 4788 DEL 02-12-2011 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA****VALOR ACTO: \$0****ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)****DE: GONZALEZ CORTES DIANA FELISA****CC# 41942192 X****A: CAMARGO GONZALEZ DANIELA****A: SU FAVOR Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER****ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-280-6-25861****Doc: ESCRITURA 4686 DEL 19-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA****VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 4788 DEL

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

Certificado generado con el Pin No: 230116964470484608

Nro Matrícula: 280-184125

Página 3 TURNO: 2023-280-1-2978

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 04:58:46 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

02/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. NIT 8000378008

A: GONZALEZ CORTES DIANA FELISA

CC# 41942192 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-12-2022 Radicación: 2022-280-6-25864

Doc: ESCRITURA 4687 DEL 19-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR
ESCRITURA 4788 DEL 02/12/2011 DE LA NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

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

A: CAMARGO GONZALEZ DANIELA

CC# 1094964200

A: GONZALEZ CORTES DIANA FELISA

CC# 41942192 X

La guarda de la fe pública

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: ICARE-2022	Fecha: 07-07-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE ARMENIA, RES. 134 DEL 19/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 2023-280-3-20	Fecha: 13-01-2023
SE CORRIGE APELLIDO, SI VALE ART 59 LEY 1579/2012.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: 2023-280-3-20	Fecha: 13-01-2023
SE CORRIGE APELLIDO, SI VALE ART 59 LEY 1579/2012.			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: 2023-280-3-20	Fecha: 13-01-2023
SE CORRIGE APELLIDO, SI VALE ART 59 LEY 1579/2012.			



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

Certificado generado con el Pin No: 230116964470484608

Nro Matricula: 280-184125

Pagina 4 TURNO: 2023-280-1-2978

Impreso el 16 de Enero de 2023 a las 04:58:46 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-280-1-2978

FECHA: 16-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NORMA LORENA PLAZAS HENAO

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