


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061712725
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN CARLOS ACOSTA GAÑAN
NIT / C.C CLIENTE	1061712725
DIRECCIÓN	MANZANA 2 CASA #20 URBANIZACION LA MARIELA
SECTOR	Urbano
BARRIO	La Mariela
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/04/2023
FECHA INFORME	26/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LEIDY JOHANNA CASTANEDA MENDEZ Y OTRO				
NUM.	365 EscrituraDe	#NOTARIA	2ª Armenia	FECHA	28/02/2012
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA	630010107000003250020000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	No aplica				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
Casa	280-141511

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 37.91 m² (3.54 x 10.71 m) y construcción de dos (2) pisos en una superficie total de 68.00 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Mariela, Manzana 2 # 20 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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
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	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 85,336,508.37
VALOR ASEGURABLE \$ COP 67,996,130.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Registra casa # 20 en dirección.

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

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industrial.
Uso Condicionado Según Norma	Sin información.
Uso Prohibido Según Norma	Sin información.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	Sin información.
Patrimonio	No aplica

Área Lote	37.91	Frente	3.54
Forma	Rectangular	Fondo	10.71
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:3.02

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 5.
Antejardín	
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Altura permitida pisos	15 pisos.
Aislamiento posterior	2 m.
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	Sin información.
No. De Unidades:	No aplica

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	37.91
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	37.91
AREA PISO 1	M2	37.91
AREA PISO 2	M2	30.09

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	37.91
AREA PISO 1	M2	37.91
AREA PISO 2	M2	30.09

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Regular
Sardineles	NO	Regular
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	Regular	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MANZANA 2 CASA #20 URBANIZACION LA MARIELA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

Comentarios de estructura

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	37.91	M2	\$457,307.00	20.32%	\$17,336,508.37
Area Construida	Vivienda piso 1	37.91	M2	\$1,000,000.00	44.42%	\$37,910,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	30.09	M2	\$1,000,000.00	35.26%	\$30,090,000.00
TOTALES					100%	\$85,336,508.37

Valor en letras

Ochenta y cinco millones trescientos treinta y seis mil quinientos ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$85,336,508.37

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.

Actualidad edificadora:

En el sector se observa el desarrollo de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.

SALVEDADES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 37.91 m² (3.54 x 10.71 m) y construcción de dos (2) pisos en una superficie total de 68.00 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Mariela, Manzana 2 # 20 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.**

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

El entorno tiene una dinámica barrial, 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 colegios, comercial, CAI de policía y otros de uso recreativo.

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 2, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno

Fachada en ladrillo a la vista; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baño enchapados en cerámica, con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Mariela	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3113536268	37.91	57.00	\$1,200,000	\$68,400,000
2	Simón Bolívar	\$55,000,000	0.97	\$53,350,000	3128836434	50.00	45	\$700,000	\$31,500,000
3	Simón Bolívar	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3128836434	50.00	50.00	\$700,000	\$35,000,000
Del inmueble						37.91	68.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$17,100,000	\$451,068	1.0	1.0	1.00	\$451,068
2	\$21,850,000	\$437,000	1.05	1.0	1.05	\$458,850
3	\$22,000,000	\$440,000	1.05	1.0	1.05	\$462,000
					PROMEDIO	\$457,306.11
					DESV. STANDAR	\$5,627.00
					COEF. VARIACION	1.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$457,307.00	AREA	37.91	TOTAL	\$17,336,508.37
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	68.00	TOTAL	\$68,000,000.00
VALOR TOTAL	\$85,336,508.37					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10926_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/urbanizacion-mariela/armenia/10040589>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/simon-bolivar/armenia/7816472>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/simon-bolivar/armenia/6890740>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MANZANA 2 CASA #20 URBANIZACION LA MARIELA | La Mariela | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5719444

Longitud:-75.64416666666668

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 19"

Longitud:75° 38' 39"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

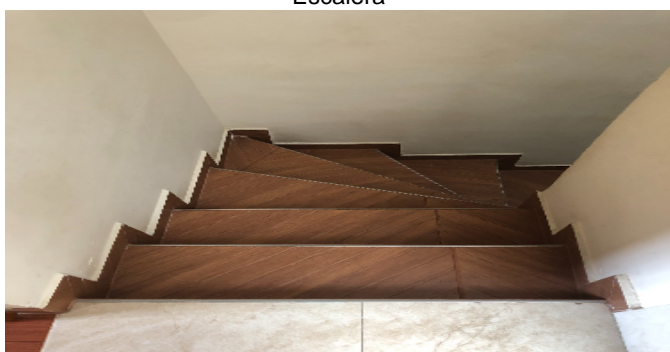
Zona de Ropas



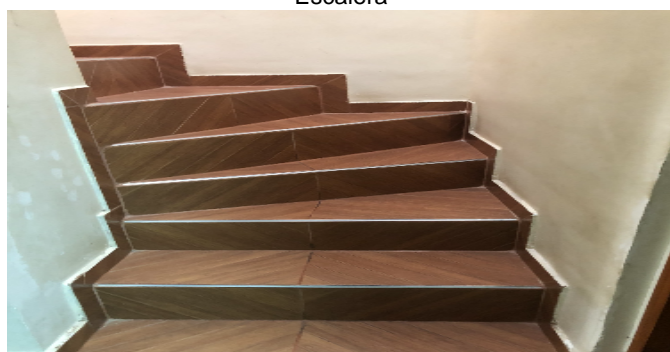
Zona de Ropas



Escalera



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Baño Social 1



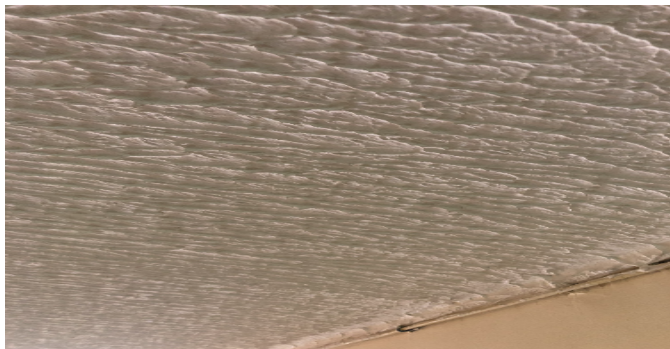
Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados

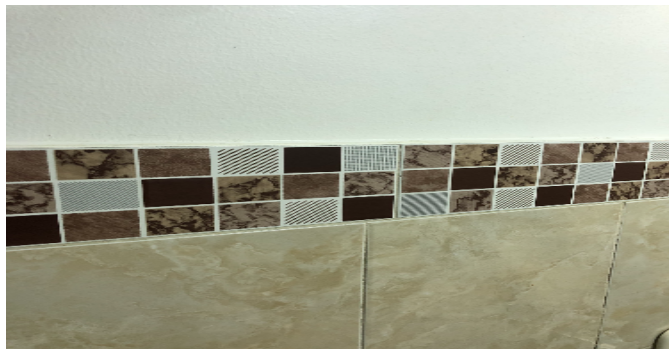


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Bodega bajo escalera



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-1061712725



PIN de Validación: af480ad2



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: af480ad2



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: af480ad2



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: af480ad2



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: af480ad2



PIN DE VALIDACIÓN

af480ad2

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 dos (02) días del mes de Abril 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: 230410741874927008

Nro Matrícula: 280-145511

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-32624

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 09:34:18 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: LIMITES

FECHA APERTURA: 05-06-2001 RADICACIÓN: 2001-9472 CON: ESCRITURA DE: 11-05-2001

CODIGO CATASTRAL: 630010107000003250020000000000 COD CATASTRAL ANT: 63001000100002506000

NUPRE: BSK0011KNDD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1529 DE FECHA 10-05-2001 EN NOTARIA 1. DE ARMENIA MANZANA 2 CASA 20 CON AREA DE 37.91 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 66 CENTIMETROS: CUADRADOS07

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.)- PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION LA MARIELA -FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VERIFICO DESENGLOBE POR ESCRITURA 1529 DEL 10 DE MAYO DEL 2001 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 11 DE MAYO DEL 2001.----PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION LA MARIELA -FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE FICUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA QUE LE HICIERA LA SOCIEDAD OIKOS QUINDIO S.A. MEDIANTE ESCRITURA 2501 DEL 3 DE NOVIEMBRE DEL 2000 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE DEL 2000.----POR ESCRITURA 1529 DEL 10 DE MAYO DEL 2001 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 11 DE MAYO DEL 2001, SE RECTIFICO AREA DEL LOTE.----II.)--OIKOS QUINDIO S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA LA MARIELA LTDA. POR VALOR DE \$275.000.000.00 EN ESTE Y OTRO INMUEBLE, POR ESCRITURA 1059 DEL 9 DE MAYO DEL 2000 DE LA NOTARIA 45 DE SANTA FE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 7 DE JULIO DEL 2000.---ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA ESCRITURA 3149 DEL 28 DE JULIO DEL 2000 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DEL 2000, EN CUANTO A QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL AREA URBANA DE ARMENIA DE CONFORMIDAD CON LOS CERTIFICADOS EXPEDIDOS POR LA OFICINA DEL INSTITUTO AGUSTIN CODAZZI, EN ESTE Y OTRO INMUEBLE ----III.)--URBAMNIZADORA LA MARIELA LIMITADA ADQUIRIO POR APOORTE HECHO POR ALBERTO GUTIERREZ JAAMILLO EN ESTE Y DOS LOTES MAS POR VALOR DE \$1.600.000.00 POR ESCRITURA 1877 DEL 22 DE JULIO DE 1.983 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE AGOSTO DE 1.983.---IV.)-ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO ADQUIRIO EN LA DIVISION AMTERIAL EN ESTE Y SIETE LOTE MAS, POR ESCRITURA 3056 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.981 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE FEBRERO DE 1.982.---V.)- ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROSALIA ARBELAEZ DE ISAZA, EN \$1.000.000.00 POR ESCRITURA 874 DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 1975, DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1975.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA 2 CASA #20 URBANIZACION LA MARIELA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 145463



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230410741874927008

Nro Matrícula: 280-145511

Pagina 2 TURNO: 2023-280-1-32624

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 09:34:18 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 001 Fecha: 11-05-2001 Radicación: 2001-9472

Doc: ESCRITURA 1529 DEL 10-05-2001 NOTARIA 1. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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

A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO URBANIZACION LA MARIELA -FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.-

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-06-2001 Radicación: 2001-10818

Doc: ESCRITURA 00838 DEL 18-05-2001 NOTARIA 10. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$575,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA 1059 DE 09-05-00 EN EL SENTIDO DE INCREMENTAR EL PRECIO DE VENTA EN \$300.000.000.00 MAS ESTE Y OTRO LOTE.

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

DE: URBANIZADORA LA MARIELA LTDA

A: OIKOS QUINDIO S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-08-2002 Radicación: 2002-18741

Doc: ESCRITURA 2281 DEL 26-06-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$13,850,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE FOCAFE Y LA LEY QUIMBAYA Y SE COMPROMETE A NO ENAJENAR EL INMUEBLE ANTES DE 5 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA PRESENTE ESCRITURA.-

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

DE: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

NIT# 8605251485

A: BORREGO BORREGO LIDIA PATRICIA

CC# 41935007 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-08-2002 Radicación: 2002-18741

Doc: ESCRITURA 2281 DEL 26-06-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

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: BORREGO BORREGO LIDIA PATRICIA

CC# 41935007 X

A: CORPORACION DEL FONDO ECUMENICO DE PRESTAMOS DE COLOMBIA "COFEP"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-08-2002 Radicación: 2002-18741

Doc: ESCRITURA 2281 DEL 26-06-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

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: BORREGO BORREGO LIDIA PATRICIA

CC# 41935007 X

A: HIJOS QUE LLEGARE A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 230410741874927008

Nro Matrícula: 280-145511

Pagina 3 TURNO: 2023-280-1-32624

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 09:34:18 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: RAMOS BORREGO JHONY GEMAY

A: RAMOS BORREGO SANTIAGO

A: RAMOS BORREGO SERGIO HERNAN

A: SU FAVOR

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-02-2012 Radicación: 2012-280-6-3307

Doc: ESCRITURA 148 DEL 25-01-2012 NOTARIA CUARENTA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

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: FUNDACION ECLOF COLOMBIA ANTES CORPORACION EL FONDO ECUMENICO DE PRESTAMOS DE COLOMBIA -COFEP

NIT. 800.031.090-8

A: BORREGO BORREGO LIDIA PATRICIA

CC# 41935007 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-03-2012 Radicación: 2012-280-6-3404

Doc: ESCRITURA 365 DEL 28-02-2012 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: BORREGO BORREGO LIDIA PATRICIA

CC# 41935007 X

A: RAMOS BORREGO JHONY GEMAY

A: RAMOS BORREGO SANTIAGO

A: RAMOS BORREGO SERGIO HERNAN

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-03-2012 Radicación: 2012-280-6-3404

Doc: ESCRITURA 365 DEL 28-02-2012 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$8,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BORREGO BORREGO LIDIA PATRICIA

CC# 41935007

A: CASTAÑEDA MENDEZ LEIDY JOHANNA

CC# 1094914957 X

A: CASTAÑEDA MENDEZ OSCAR FERNANDO

CC# 1094905165 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-02-2023 Radicación: 2023-280-6-1712

Doc: ESCRITURA 188 DEL 31-01-2023 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230410741874927008

Nro Matrícula: 280-145511

Pagina 4 TURNO: 2023-280-1-32624

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 09:34:18 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: CASTAÑEDA MENDEZ LEIDY JOHANNA

CC# 1094914957 X

A: CASTAÑEDA MENDEZ OSCAR FERNANDO

CC# 1094905165 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2002-120 Fecha: 01-10-2002
POR ERROR DE DIGITACION SE CORRIGE ESTA ANOTACION EN CUANTO A LA SIGLA DE LA ENTIDAD ACREEDORA, FIGURABA "COFEC" Y LO CORRECTO ES "COFEP". ART.35 DECRETO LEY 1250/70.

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 06-07-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE ARMENIA, RES. 134 DEL 19/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-280-1-32624

FECHA: 10-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS