



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA_10032573_V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN DAVID VALENCIA GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE	10032573
DIRECCIÓN	CO CERRADO BOSQUES DE GIBALTAR II ETAPA APTO 201 BLQUE 6
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Gibraltar
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	15/02/2024
FECHA INFORME	16/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE ALVARO NAVARRETE LOPEZ				
NUM.	1053 Escritura De	NOTARIA	3ª Armenia	FECHA	04/04/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindio		
ESCRITURA					
CEDULA	630010101000007470901900000448				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CERRADO BOSQUES DE GIBALTAR				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2049%				

M. INMOB.	Nº
280-146174	APTO 201 BLOQUE 6

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por apartamento 201 con área privada de 28.00 m². Se encuentra ubicado en el bloque 6 del Conjunto Bosques de Gibraltar Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

DEPENDENCIAS

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

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 50,467,396

VALOR ASEGURABLE \$ COP 50,467,396

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201 BLOQUE 6	28.00	M2	\$1,802,407.00	100.00%	\$50,467,396.00
TOTALES					100%	\$50,467,396

Valor en letras

Cincuenta millones cuatrocientos sesenta y siete mil trescientos noventa y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$50,467,396**

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Avalúo urbano para bien inmueble constituido por apartamento 201 con área privada de 28.00 m². Se encuentra ubicado en el bloque 6 del Conjunto Bosques de Gibraltar Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

Entorno: El entorno es barrial, 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 colegios y otros de uso recreativo.

Propiedad horizontal: Escritura: 4227, Fecha escritura: 26/09/2000, Notaría escritura: 2ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 15 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Bomba eyectora: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería metálica; Baño enchapado 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Bosques de Gibraltar	5	\$45,000,000	0.98	\$44,100,000	0	\$0	0	\$0	\$1,575,000.00	3128673734
2	Bosques de Gibraltar	5	\$45,000,000	0.98	\$44,100,000	0	\$0	0	\$0	\$1,575,000.00	3015280496
3	Puerto Espejo	3	\$92,000,000	0.95	\$87,400,000	0	\$0	0	\$0	\$1,942,222.22	3237683423
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15-30	28.00	28.00	1.0	1.0	1.10	1.0	1.0	1.1	\$1,732,500.00
2	15-30	28.00	28.00	1.0	1.0	1.10	1.0	1.0	1.1	\$1,732,500.00
3	9-15	45.00	45.00	1	1	1.0	1	1	1	\$1,942,222.22
									PROMEDIO	\$1,802,407.41
									DESV. STANDAR	\$121,083.18
									COEF. VARIACION	6.72%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,923,490.59	TOTAL	\$53,857,736.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,681,324.23	TOTAL	\$47,077,078.34
VALOR TOTAL	\$50,467,396.00			

Observaciones:

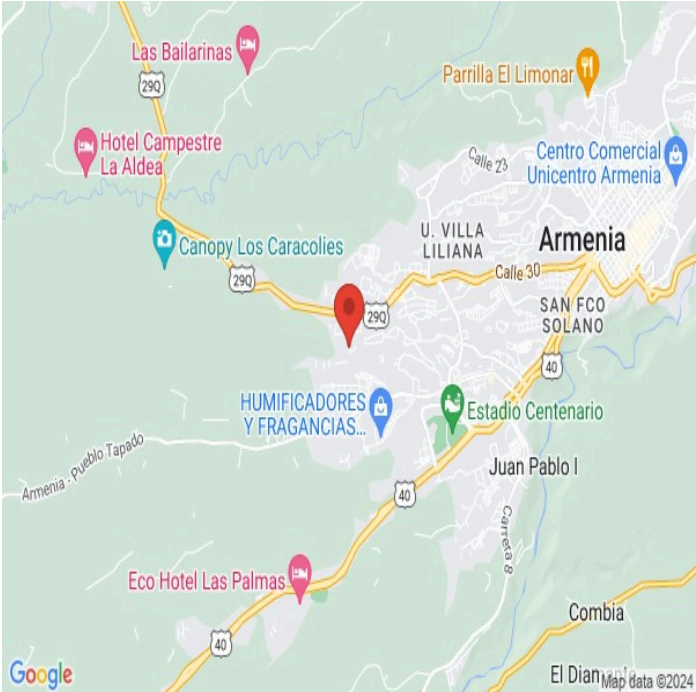
Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-gibraltar/armenia/10385331> 2.-<https://cris.com.co/apartamento-venta-sur-armenia/6885557> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-espejo/armenia/10169571>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CO CERRADO BOSQUES DE GIBRALTAR II ETAPA APTO 201
BLQUE 6 | Gibraltar | Armenia | Quindío



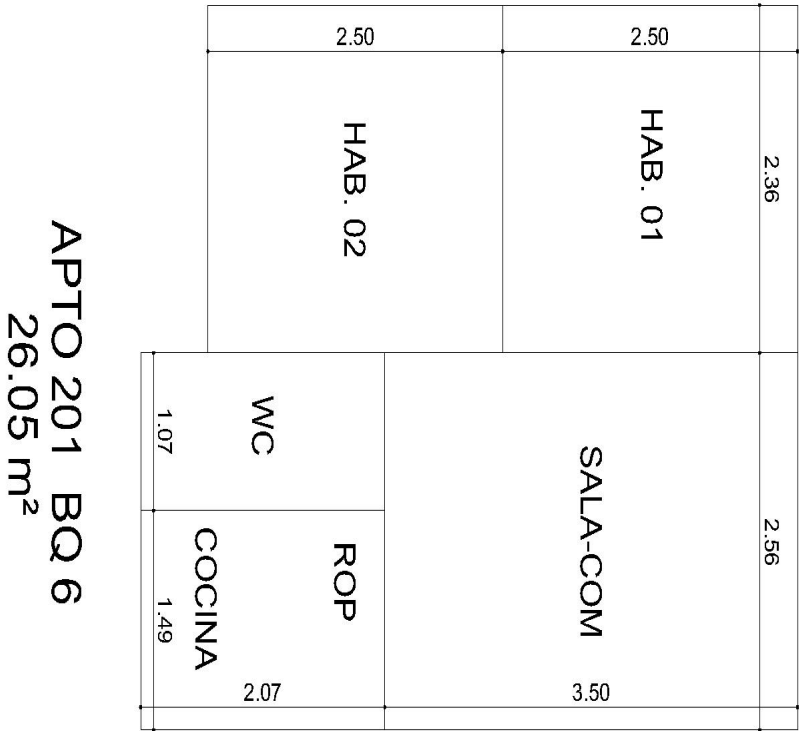
COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5241667
Longitud:-75.71416666666667

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31´ 27.0012´´
Longitud:75° 42´ 51.0012´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Closet 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



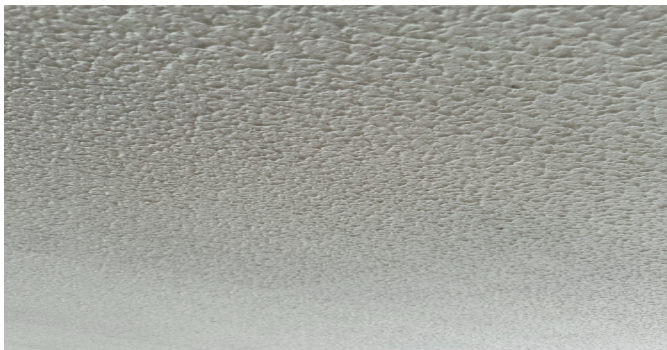
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Escalera común - CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-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**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA_10032573_V2



PIN de Validación: b780aa1



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b7f80aa1



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: b780aa1



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Navas, 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, paleontológico 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 radieléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b7480aa1



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 Avalúes- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387

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

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: b7f80aa1



PIN DE VALIDACIÓN

b7f80aa1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

[Firma manuscrita]
Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA_10032573_V2 M.I.: 280-146174



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

Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163

Nro Matrícula: 280-146174

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 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: 16-07-2001 RADICACIÓN: 2001-12279 CON: ESCRITURA DE: 26-06-2001

CODIGO CATASTRAL: 630010101000007470901900000448 COD CATASTRAL ANT: 01010000074709019000000448

NUPRE: BSK0001WWAD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1802 de fecha 11-06-2001 en NOTARIA 5A de ARMENIA APTO 201 BLOQUE 6 con area de 28.00 M2 con coeficiente de 0.2049% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA 4030 DE 29-11-2001 NOT 1 DE ARMENIA, EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD ES DE 0.1464%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.)-LAESCO LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERALTO LIMITADA POR VALOR DE \$94.282.000.00 POR ESCRITURA 4409 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.998 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.998.---II.)--SOCIEDAD INVERALTO LTDA. ADQUIRIO EN LA SUCESION DE ALVARO TORO SEGURA POR VALOR DE \$1.247.000.00, POR ESCRITURA 3507 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 1.992 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 1.993.---III.)--ALVARO TORO SEGURA ADQUIRIO 1/6 PARTE POR COMPRA A JOSE OCTAVIO OSORIO HERRERA POR VALOR DE \$300.000.00 POR ESCRITURA 240 DEL 10 DE FEBRERO DE 1.989 DE LA NOTARIA ARMENIA (SIC).---IV.)-ALVARO TORO SEGURA ADQUIRIO 5/6 PARTES POR COMPRA A JOSE BERNARDO, JAIME, EDUARDO Y GILBERTO OSORIO HERRERA POR VALOR DE \$6.762.855.00, POR ESCRITURA 2585 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1.988 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 31 DE ENERO DE 1.989.---V.)-JAIME OSORIO HERRERA ADQUIRIO CUOTA DE SEXTA PARTE POR COMPRA A LIGIA OSORIO DE NAVARRO POR VALOR DE \$125.000.00, POR ESCRITURA 294 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.988 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 19 DE FEBRERO DE 1.988.---VI.)-JOSE BERNARDO, JAIME, EDUARDO, GILBERTO, LIGIA Y JOSE OCTAVIO OSORIO HERRERA ADQUIRIERON CUOTA DE \$304.875.00 CADA UNO EN LA SUCESION DE TERESA HERRERA DE OSORIO POR VALOR DE \$1.829.250.00, POR SENTENCIA DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 1.984 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1.984.---VII.)--ROBERTO OSORIO RODAS FUE QUIEN ADQUIRIO DOS LOTES ASI. UN LOTE POR COMPRA A LIMBANIA ALVAREZ DE GIRALDO, EN \$4.000.00 POR ESCRITURA 1127 DE 24 DE JULIO DE 1950 DE LA NOTARIA 3. DE ARMENIA REGISTRADA EL 28 DE AGOSTO DE 1950.-TERESA HERRERA FUE QUIEN ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ELVIRA OSORIO DE GARCIA \$250.00 POR ESCRITURA 527 DE 14 DE JUNIO DE 1941 DE LA NOTARIA 1. DE ARMENIA REGISTRADA EL 25 DE JULIO DE 1941.---TERESA DE JESUS HERRERA DE OSORIO FUE QUIEN ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ANGELINO TRUQUE, EN \$250.00 POR ESCRITURA 648 DE 9 DE JULIO DE 1941 DE LA NOTARIA 1. DE ARMENIA REGISTRADA EL 15 DE JULIO DE 1941 EN EL LIBRO 1.---TERESA HERRERA DE OSORIO FUE QUIEN ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A ANGELINO TRUQUE EN \$300.00 POR ESCRITURA 605 DE 18 DE JUNIO DE 1942 DE LA NOTARIA 1. DE ARMENIA REGISTRADA EL 24 DE JUNIO DE 1942.---SEGUN CONSTA EN EL JUICIO DE SUCESION DE TERESA HERRERA DE OSORIO OTRO LOTE FUE ADQUIRIDO POR EL CONYUGE ROBERTO OSORIO EN LA SUCESION DE MATILDE RODAS DE LA CUAL SOLAMENTE SE ENCONTRO REGISTRADA LA SENTENCIA APROBATORIA EN LA PARTICION PROFERIDA POR EL JUZGADO 2, DEL CIRCUITO DE ARMENIA DEL 28 DE JULIO DE 1930 ENSCRITO EL 19 DE AGOSTO DE 1930 EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS FOLIO 19 PARTIDA 30.)--CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE GIBALTAR, UBICADO EN LA FINCA LOS NARANJOS A CONTINUACION DE GIBALTAR, CON UN AREA TOTAL DE 51.338.14 MTS.2.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CO CERRADO BOSQUES DE GIBALTAR II ETAPA APTO 201 BLQUE 6



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

Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163

Nro Matrícula: 280-146174

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 53319

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-2000 Radicación: 2000-19481

Doc: ESCRITURA 4227 DEL 26-09-2000 NOTARIA 2A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: LAESCO LIMITADA

NIT# 800249506 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-06-2001 Radicación: 2001-12279

Doc: ESCRITURA 1802 DEL 11-06-2001 NOTARIA 5A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO CONSISTENTE EN ADICIONAR A LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESTE Y 77

LOTES MAS

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

A: LAESCO LIMITADA

NIT# 800249506 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-17579

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 07-09-2001 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$8,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE FOCAFE, SE ACOGE A LOS
ARTICULOS 8 Y 30 DE LA LEY 3A DE 1991

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

DE: LAESCO LIMITADA

NIT# 800249506

A: BLANDON PUERTA JHON FABER

CC# 18495388 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-17579

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 07-09-2001 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BLANDON PUERTA JHON FABER

CC# 18495388 X

A: A FAVOR SUYO

A: BLANDON OSPINA JHON ALEJANDRO

CC# 1094955945

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-17579

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 07-09-2001 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163

Nro Matrícula: 280-146174

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 350 CONSTITUCION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BLANDON PUERTA JHON FABER

CC# 18495388 X

A: OSPINA GIRALDO MARLENY

CC# 41923418

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-09-2001 Radicación: 2001-17579

Doc: ESCRITURA 2184 DEL 07-09-2001 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BLANDON PUERTA JHON FABER

CC# 18495388 X

A: LAESCO LIMITADA

NIT# 800249506

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-02-2002 Radicación: 2002-3878

Doc: ESCRITURA 362 DEL 12-02-2002 NOTARIA 4A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: LAESCO LIMITADA

NIT# 800249506

A: BLANDON PUERTA JHON FABER

CC# 18495388 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-03-2002 Radicación: 2002-5626

Doc: ESCRITURA 4030 DEL 29-11-2001 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A LA MODIFICACION DE LOS
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.-

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

A: "LAESCO LTDA."

NIT# 8002495067

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9604

Doc: RESOLUCION 148 DEL 10-05-2019 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO DE USO DEL SUELO SE MODIFICA EL TIPO DE PREDIO CONFORME AL NUMERAL 7° DEL ARTICULO 313 DE
LA CONSTITUCIÓN NACIONAL.

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

DE: MUNICIPIO DE ARMENIA

NIT# 8900004643

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9606



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

Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163

Nro Matrícula: 280-146174

Pagina 4 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 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

Doc: ESCRITURA 2001 DEL 31-05-2019 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

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: BLANDON OSPINA JHON ALEJANDRO

CC# 1094955945

A: BLANDON PUERTA JHON FABER

CC# 18495388 X

A: OSPINA GIRALDO MARLENY

CC# 41923418

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9606

Doc: ESCRITURA 2001 DEL 31-05-2019 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.

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

A: BLANDON PUERTA JHON FABER

CC# 18495388 X

A: OSPINA GIRALDO MARLENY

CC# 41923418

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-06-2019 Radicación: 2019-280-6-9606

Doc: ESCRITURA 2001 DEL 31-05-2019 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

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: BLANDON PUERTA JHON FABER

CC# 18495388

A: ZARTA MARTINEZ CLAUDIA SOFIA

CC# 31301007 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 17-04-2023 Radicación: 2023-280-6-6323

Doc: ESCRITURA 1053 DEL 04-04-2023 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$38,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ZARTA MARTINEZ CLAUDIA SOFIA

CC# 31301007

A: NAVARRETE LOPEZ JOSE ALVARO

CC# 2924261 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 06-07-2022



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

Certificado generado con el Pin No: 240113708987633163

Nro Matrícula: 280-146174

Pagina 5 TURNO: 2024-280-1-2476

Impreso el 13 de Enero de 2024 a las 10:30:14 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

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: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2019-280-3-725

Fecha: 19-06-2019

SE MODIFICA EL TIPO DE PREDIO RURAL, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 7, DEL ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCION POLITICA
DE COLOMBIA. SI VALE ART.59 LEY 1579/2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280-1-2476

FECHA: 13-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública