



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098307899

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHON ALEXANDER GONZALEZ RUIZ			FECHA VISITA	14/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1098307899			FECHA INFORME	17/02/2024
DIRECCIÓN	UR LA PLANCHA CO B APTO 102 B 9			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda
SECTOR	Urbano Estrato 1				Militar y de Policía
BARRIO	Sector La Plancha			EDAD (AÑOS)	0 años
CIUDAD	Circasia			REMODELADO	
DEPARTAMENTO	Quindío			OCCUPANTE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			TIPO DE INMUEBLE	
TIPO AVALUO	valor comercial			USO ACTUAL	
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ				
IDENTIFICACIÓN	18468387				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DEL EJE CONSTRUCCIONES S.A.S.			
NUM.	1781 Escritura	#NOTARIA	5 ^a Armenia	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			10/06/2022
CIUDAD	Armenia			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA	Quindío			
CATASTRAL	0101000004040901900000045			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Res. 326 / 16-12-2022			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	UR LA PLANCHA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.0833%			

M. INMOB.	N°
280-179124	APARTAMENTO 102-B9

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido en reglamento de propiedad horizontal, por un apartamento superficie de 42.70 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Plancha en el municipio de Circasia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua y energía); sin embargo, no se tiene instalado el contador de agua.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 113,862,069

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 113,862,069

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: debe suministrar documento de propiedad horizontal donde registre el área correcta del apartamento, o realizar la respectiva aclaratoria y registrarla en certificado, ya que físico aproximado 50.77 m² y en certificado 42.70 m². Nota 2: debe aportar certificado de disponibilidad de servicios de energía y acueducto, emitido por la empresa prestadora de estos. Nota 3: debe aportar el avance de retie a la fecha, si ya fue aceptado por la empresa de energía.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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	1 UND / PH: 48 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:
horizontal: 448 DEL 04-04-2009 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	42.70		AREA	M2	30	
				AVALUO	PESOS	505.000	
				CATASTRAL 2024			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.77		AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.70	

OBSERVACIONES DE ÁREAS

UR LA PLANCHA CO B APTO 102 B 9 | Sector La Plancha | Circasia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 448, fecha: 04/04/2009, Notaria: 1^a Quimbaya y ciudad: Quimbaya.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Regular	0-100	
Áreas verdes	Regular	0-100	
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
NO	Si	NO	SI	Bueno
Impacto Ambiental				No hay
Aire:	Basura:	Ruido:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
NO	NO	NO	SI	No hay
Cond.seguridad:				
NO			SI	
Aguas servidas:				
NO			SI	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	En obra	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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	APARTAMENTO 102-B9	42.70	M2	\$2,666,559.00	100.00%	\$113,862,069.30
TOTALES					100%	\$113,862,069
Valor en letras	Ciento trece millones ochocientos sesenta y dos mil sesenta y nueve Pesos Colombianos					
TOTAL COMERCIAL						\$113,862,069
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Avalúo urbano para bien inmueble constituido en reglamento de propiedad horizontal, por un apartamento superficie de 42.70 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Plancha en el municipio de Circasia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua y energía); sin embargo, no se tiene instalado el contador de agua.

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 tranquilo, con una dinámica barrial, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, con pocas rutas de transporte público. Adyacente a vía terciaria que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegios, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo.

Propiedad horizontal: Escritura: 448, Fecha escritura: 04/04/2009, Notaría escritura: 1^a Quimbaya, Ciudad escritura: Quimbaya, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 48 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: 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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en ladrillo a la vista y algunos en pintura vinílica; Carpintería exterior en lámina y aluminio; Baño enchapado en cerámica; Cocina semi integral con mesón en acero inoxidable.

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 valuaria 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	La Plancha	1	\$139,900,000	1	\$139,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,524,815.02	3232399484
2	La Plancha	2	\$134,900,000	1	\$134,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,649,253.73	3232399484
3	La Plancha	2	\$119,900,000	1	\$119,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,354,674.00	3232399484
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1-5	55.41	55.41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,524,815.02
2	1-5	50.92	50.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,649,253.73
3	1-5	50.92	50.92	1.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.2	\$2,825,608.80
0 años									PROMEDIO	\$2,666,559.18
									DESV. STANDAR	\$151,141.77
									COEF. VARIACION	5.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,817,700.95	TOTAL	\$120,315,830.55
VALOR MINIMO	POR Mt2	\$2,515,417.42	TOTAL	\$107,408,323.70
VALOR TOTAL		\$113,862,069.30		

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1.-

2.-

3.-

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR LA PLANCHA CO B APTO 102 B 9 | Sector La Plancha | Circasia | Quindío

COORDENADAS (DD)

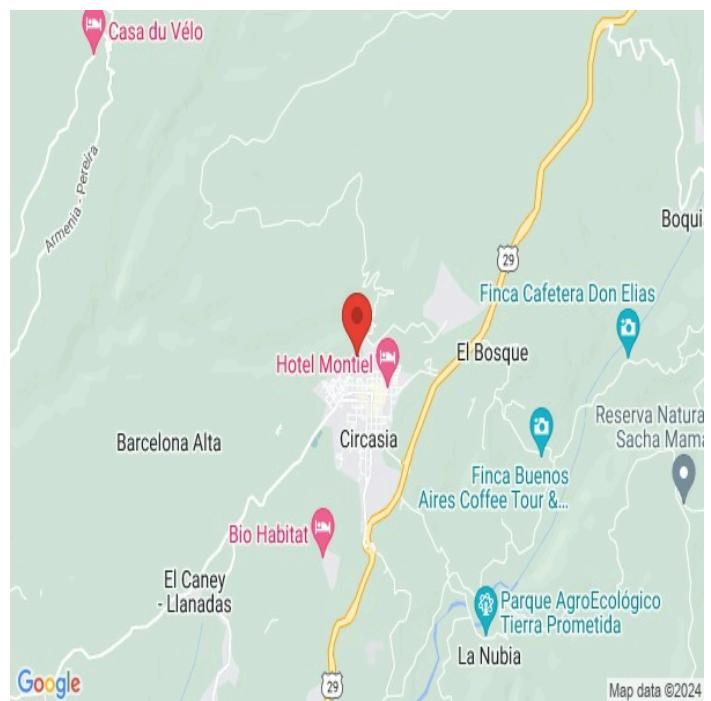
Latitud: 4.6241667

Longitud: -75.63722222222223

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 37' 27.0006''

Longitud: 75° 38' 13.9986''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

1.03	1.88	1.16	2.45	2.41	
	HAB. 03		HAB. 02	HAB. 01	
	ESCALERA 3.03	WC 2.14 .89			
	SALA-COM 3.62 2.77		COCINA 2.58	ROP 3.49	

**APTO 102 BQ 9
50.77 m²**

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Contador de Energia



Contador de Agua



NOTA: AL MOMENTO DE LA VISITA EL INMUEBLE NO TENÍA INSTALADO EL CONTADOR DE AGUA.



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Escalera común - CJ



Zona posterior



Contador de Agua



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 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, 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 sufren 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 él 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-1098307899



PIN de Validación: b7480aa1

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

Registro Abierto de Avaluadores
<http://www.raa.org.co>
 Calle 99 No 7A - 31 Of 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita: 01 800 423 8420 A.M.
 En Bogotá: 555 97 46
 A Nivel Nacional: 01 800 423 8420

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 evaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra Activo y se evalúa en el Período 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: b7480aa1

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

ANALOGICO ALTA CALIDAD
<http://www.ana.org.co>
 Calle 98 Ma 7A - 31 Of 300
 Bogotá D.C - Colombia
 Línea gratuita 01800 000 0000 A.M.
 En Bogotá: 555 97 46
 A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

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 radio comunicación. 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: b7480aa1



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



Autoridad Nacional de Aduanas - ANA
<http://www.ana.org.co>
Calle 99 No. 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C - Colombia
Línea de atención al cliente: 100-000-0000 A.N.A.
En Bogotá: 555 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
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

Régimen
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: 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.

RAA-AVALUO: LRCAJA-1098307899 M.I.: 280-179124
Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: AR MENIA, QUINDÍO
Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A
Teléfono: 3113323523
Correo Electrónico: arqivangarcia@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 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 RAA., 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: 
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212529489259844

Nro Matrícula: 280-179124

Página 1 TURNO: 2024-280-1-12673

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 04:07:05 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: CIRCASIA VEREDA: CIRCASIA

FECHA APERTURA: 23-04-2009 RADICACIÓN: 2009-280-6-6771 CON: ESCRITURA DE: 04-04-2009

CODIGO CATASTRAL: 0101000004040901900000045 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 102-B9 con area de 42.70 M² coeficiente de propiedad 2.0833% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 448, 2009/04/04, NOTARIA UNICA QUIMBAYA. Articulo 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:

1.-) JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA PLANCHA, ADQUIRIO EL INMUEBLE, EN 12 LOTES, MATRICULAS INMOBILIARIA NROS. 280-173057, 280-173058, 280-173059, 280-173060, 280-173061, 280-173062, 280-173063, 280-173064, 280-173065, 280-173066, 280-173067 Y 280-173068, ASI: POR COMPRA QUE HIZO DE DOS LOTES, (MATRICULAS NROS. 280-130396 Y 280-130397), A CARLOS JOSE TAPIAS SANCHEZ UN LOTE Y LUZ DARY PEREZ LONDOÑO OTRO LOTE, POR ESCRITURA 532 DEL 05-06-2001 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 11-06-2001.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #582 DEL 15 DE AGOSTO DEL 2006, DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 11 DE OCTUBRE DEL 2006, LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LA PLANCHA, VERIFICO ENGLOBE DE LOS DOS LOTES, (MATRICULAS NROS. 280-130396 Y 280-130397) RESULTANDO LA MATRICULA INMOBILIARIA #280-173043 EL CUAL FUE LOTEADO POR ESTA MISMA ESCRITURA RESULTANDO 43 LOTES DE TERRENO, DENTRO DE LOS CUALES SE ENCUENTRAN LOS PARTICULARMENTE MENCIONADOS AL COMIENZO.-- II.-) LUZ DARY PEREZ LONDOÑO Y CARLOS JOE TAPIAS SANCHEZ ADQUIRIERON POR DIVISON MATERIAL HECHA POR ESCRITURA 322 DEL 21-06-1999 NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 14-07-1999-- -CARLOS JOSE TAPIAS SANCHEZ Y LUZ DARY PEREZ LONDOÑO ADQUIRIERON 50% CADA UNO EN LA ADJUDICACION DE DISOLUCION SOCIEDAD CONYUGAL POR VALOR DE \$8.000.000.00, POR ESCRITURA 322 DEL 21 DE JUNIO DE 1.999 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DE 1.999.--CARLOS JOSE TAPIAS SANCHEZ Y LUZ DARY PEREZ LONDOÑO ADQUIRIERON POR COMPRA A JOSE ROBERTO, LUIS ENRIQUE, ANA ROSA, MARIA DE LOS ANGELES, LUIS FERNANDO, TERESA DE JESUS, ALFONSO MARIA, MARGARITA E ISABEL DE JESUS QUIROGA TRUJILLO POR VALOR DE \$2.305.000, POR ESCRITURA 731 DEL 15 DE OCTUBRE DE 1.993 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 20 DE OCTUBRE DE 1.993.-- JOSE ROBERTO, LUIS ENRIQUE, ANA ROSA, MARIA DE LAS MERCEDES, LUIS FERNANDO, TERESA DE JESUS, ALFONSO MARIA, MARGARITA, ISABEL DE JESUS QUIROGA TRUJILLO, ADQUIRIERON MAYOR PORCION EN PARTICION CON GONZALO QUIROGA TRUJILLO, POR ESCRITURA # 451 DEL 12 DE JULIO DE 1.993 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 23 DE JULIO DE 1.993.-- EN LA SUCESION DE GONZALO QUIROGA SE ADJUDICO A ISABEL TRUJILLO VDA. DE QUIROGA UNA CUOTA DE \$58.750.00, JOSE ROBERTO, TERESA DE JESUS, ALFONSO, MARIA, LUIS ENRIQUE, OCTAVIO, MARGARITA, ANA ROSA, GONZALO, ISABEL DE JESUS, MERCEDES, LUIS EDUARDO QUIROGA TRUJILLO, CADA UNO UNA CUOTA DE 1/11 PARTE DE \$6.250 SOBRE UN AVALUO DE \$65.000.00, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO. DE ARMENIA EN SENTENCIA DEL 10 DE JUNIO DE 1.986 Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 15 DE AGOSTO DE 1.986, EN LA SUCESION DE ISABEL TRUJILLO VDA. DE QUIROGA SE ADJUDICO UNA CUOTA EN \$318.000.00 A ROBERTO, TERESA DE ESUS, LUIS ENRIQUE, ISABEL DE JESUS, ALFONSO MARIA, MARGARITA, ANA ROSA, OCTAVIO, FERNANDO, MARIA DE LAS MERCEDES, LUIS EDUARDO QUIROGA TRUJILLO Y YOLANDA MARTINEZ ROJAS, CUYA PARTICION FUE LLEVADA A CABO, POR ESCRITURA # 471 DEL 31 DE AGOSTO DE 1.990 NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.990. EN LA SUCESION DE LUIS EDUARDO QUIROGA TRUJILLO SE ADJUDICO UNA CUOTA DE 1/11 PARTE EN UN LOTE DE 2 HAS. 9.935 MTS.2 EN \$156.000.00 A LUIS ENRIQUE, ROBERTO, ALFONSO MARIA, TERESA DE JESUS , MARGARITA, GONZALO, ANA ROSA, OCTAVIO, FERNANDO, MARIA DE LAS MERCEDES E ISABEL QUIROGA TRUJILLO, POR ESCRITURA # 836 DEL



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

Certificado generado con el Pin No: 240212529489259844

Nro Matrícula: 280-179124

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-12673

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 04:07:05 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

30 DE DICIEMBRE DE 1.991 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 3 DE ENERO DE 1.992 Y SE LLEVO UN LOTE DE 8.125 MTS.2. A LA COLUMNA FALSA TRADICION, POR ESCRITURA # 839 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1.991 NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 3 DE AGOSTO DE 1.992, SE ADJUDICO EN PARTICION A ALFONSO MARIA, LUIS FERNANDO, YOLANDA, GONZALO, LUIS FERNANDO (SIC) JOSE ROBERTO, OCTAVIO, MARGARITA, MARIA DE LAS MERCEDES, ANA ROSA, ISABEL DE JESUS, LUIS FERNANDO(SIC) TERESA DE JESUS Y ALFONSO MARIA QUIROGA TRUJILLO, UNA CUOTA PARA CADA UNO DE LOS TRES PRIMEROS DE 1/14 Y PARA LOS RESTANTES UNA CUOTA DE 1/11 DE 1/4 PARTE PARA CADA UNO EN LA SUCESION DE OCTAVIO QUIROGA TRUJILLO, SE ADJUDICO UNA CUOTA EN ESTE Y DOS INMUEBLES MAS EN \$1.085.000.00 A LUIS ENRIQUE Y MARIA DE LAS MERCEDES QUIROGA TRUJILLO, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE CALARCA EN SENTENCIA DEL 18 DE MARZO DE 1.993 Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 25 DE MARZO DE 1.993, POR ESCRITURA # 902 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1.992 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA REGISTRADA EL 27 DE ABRIL DE 1.993, YOLANDA MARTINEZ DE QUIROGA (SIC) VENDIO UNA CUOTA DE 1/4 PARTE A GONZALO QUIROGA TRUJILLO EN \$500.000.00. GONZALO QUIROGA ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A JUAN N ARBOLEDA O. EN \$200.000.00 POR ESCRITURA # 200 DEL 15 DE 1.935 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EN FILANDIA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1.935 NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EN FILANDIA EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1.935.- GONZALO QUIROGA (NUMERAL ANTERIOR) ADQUIRIO OTRO LOTE EN PERMUTA CON JESUS ANTONIO GOMEZ EN \$80.000.00 POR ESCRITURA # 297 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1.935 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EN FILANDIA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1.935. GONZALO QUIROGA ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JESUS ANTONIO GOMEZ EN \$150.00 POR ESCRITURA #33 DEL 21 DE FEBRERO DE 1.936 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EN FILANDIA EL 7 DE MARZO DE 1.936.- GONZALO QUIROGA ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A JOSE MARIA ARBELAEZ HERNANDEZ, POR ESCRITURA # 297 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1.944 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EN FILANDIA EL 28 DE DICIEMBRE DE 1.944.-GONZALO QUIROGA ADQUIRIO A JOSE FANDIO EN \$2.000.00 POR ESCRITURA # 212 DEL 5 DE AGOSTO DE 1.963 NOTARIA DE CIRCASIA REGISTRADA EL 20 DE AGOSTO DE 1.963. ISABEL TRUJILLO DE QUIROGA FUE QUIEN ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA A LA PARROQUIA DE CIRCASIA EN \$1.000.00 POR ESCRITURA # 49 DEL 9 DE MARZO DE 1.957 NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 16 DE ABRIL DE 1.957, ADQUIRIO MAYOR PORCION.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR LA PLANCHA CO B APTO 102 B 9

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 179090

ANEXACION N° 201-F-1-147-24-00000-P-00000-V-00000-000-0-0774

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUARENTA Y OCHO INMUEBLES

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: 240212529489259844

Nro Matrícula: 280-179124

Página 4 TURNO: 2024-280-1-12673

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 04:07:05 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: 2024-280-1-12673 FECHA: 12-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA SNR

Luz Janeth Quintero Rojas
REGISTRADORA PRINCIPAL

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