



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-4376730-V2

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAIRO ANDRES PATIÑO ARIAS				FECHA VISITA	07/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	4376730				FECHA INFORME	07/03/2024
DIRECCIÓN	1 BLQUE APARTAMENTO 204 PROYECTO GUADUALES DEL EDEN				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1			EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	Sector Arenales				REMODELADO	
CIUDAD	Armenia				OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Quindío				TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ					
IDENTIFICACIÓN	18468387					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	MARIA AMPARO NARANJO GIRALDO					
NUM. ESCRITURA	1019 Escritura De #NOTARIA	Propiedad	1 <sup>a</sup> Quimbaya	FECHA	08/09/2008	
CIUDAD ESCRITURA	Quimbaya		DEPTO	Quindío		
CEDULA CATASTRAL	63001010100012150903900000091					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	GUADUALES DEL EDEN					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	4.70 %					

M. INMOB.	N°
280-161864	Apartamento 204

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el bloque 9 del Proyecto Guaduales del Edén Armenia Quindío.

Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta con la calle 51 del municipio de Armenia.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 64,050,775

VALOR ASEGURABLE \$ COP 64,050,775

## 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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

## 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
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:  
**horizontal:** 1912 DEL 30-10-2002 NOTARIA DE QUIMBAYA.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 6.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	42.53	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	54145000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.90	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	42.53

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

1 BLQUE APARTAMENTO 204 PROYECTO GUADUALES DEL EDEN | Sector Arenales | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1912, fecha: 30/10/2002, Notaría: 1º Quimbaya y ciudad: Quimbaya.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular 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 0-100

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2002

## Comentarios de 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, 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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 204	42.53	M2	\$1,506,014.00	100.00%	\$64,050,775.42
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$64,050,775</b>

**TOTAL COMERCIAL \$64,050,775  
OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

#### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en:Se encuentra ubicado en el bloque 9 del Proyecto Guaduales del Edén Armenia Quindío.Al inmueble se llega así:Desde vía colectora que conecta con la calle 51 del municipio de Armenia.Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas) contadores instalados y funcionales.

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

**Garaie:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito

**Entorno:** El entorno es tranquilo, con una dinámica barrial, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital del sur, CAI de policía y otros de uso recreativo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1912, Fecha escritura: 30/10/2002, Notaría escritura: 1<sup>a</sup> Quimbaya, Ciudad escritura: Quimbaya, Administración: 0, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. LOS BLOQUES SE ENCUENTRAN ABIERTOS NO CON CERRAMIENTO O PORTERIA

**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, 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.

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

**Acabados:** Fachada en graniplast; Pisos generales en cemento y mineral; Muros en graniplast; Carpintería exterior en lámina metálica; Baño en pintura con encapuchado en ducha; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en granito.

#### **EXPLICACIÓN METODOLÓGÍA 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 **Lev 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	0.95	\$42,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,526,785.71	3128673734
2	Bosques de Gibraltar	5	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,526,785.71	3015280496
3	Bosques de Pinares	1	\$120,000,000	0.93	\$111,600,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$1,701,818.18	3003728477
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15-30	28.00	28.00	0.98	1.0	1.0	1.0	0.98	0.96	\$1,466,325.00
2	15-30	28.00	28.00	0.98	1.0	1.0	1.0	0.98	0.96	\$1,466,325.00
3	15-30	55.00	55.00	0.97	1.0	1.0	0.98	0.98	0.93	\$1,585,393.39
	<b>22 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,506,014.46</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$68,744.17</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.56%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,574,758.63	<b>TOTAL</b>	\$66,974,484.55
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,437,270.30	<b>TOTAL</b>	\$61,127,105.70
VALOR TOTAL		\$64,050,775.42		

Observaciones:

**Enlaces:**

1-<https://lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-gibraltar/armenia/10385331>

2-<https://cris.com.co/apartamento-venta-sur-armenia/6855557>

3-<https://www.lincaralz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bloques-bosques-de-pinares/armenia/7818892>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

1 BLQUE APARTAMENTO 204 PROYECTO GUADUALES DEL EDEN | Sector Arenales | Armenia | Quindío

### COORDENADAS (DD)

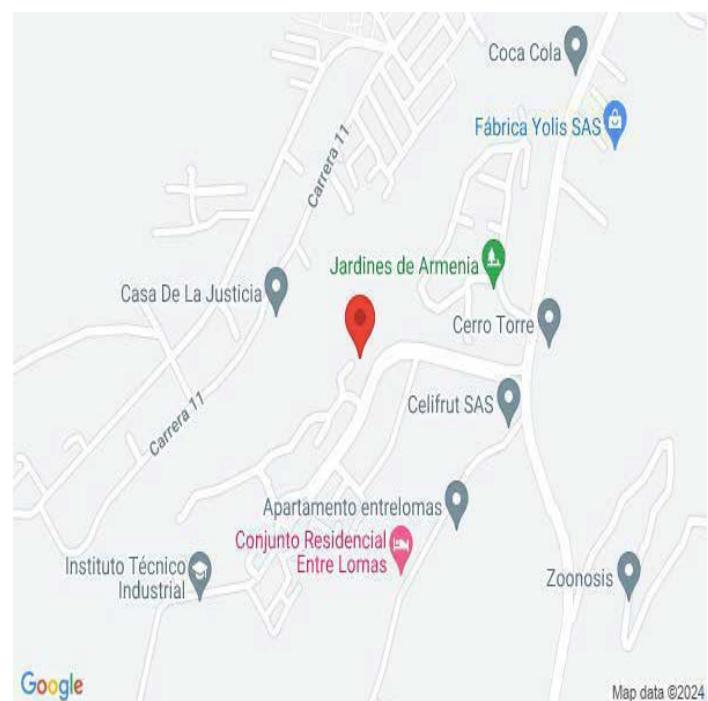
**Latitud:** 4.5063889

**Longitud:** -75.69416666666667

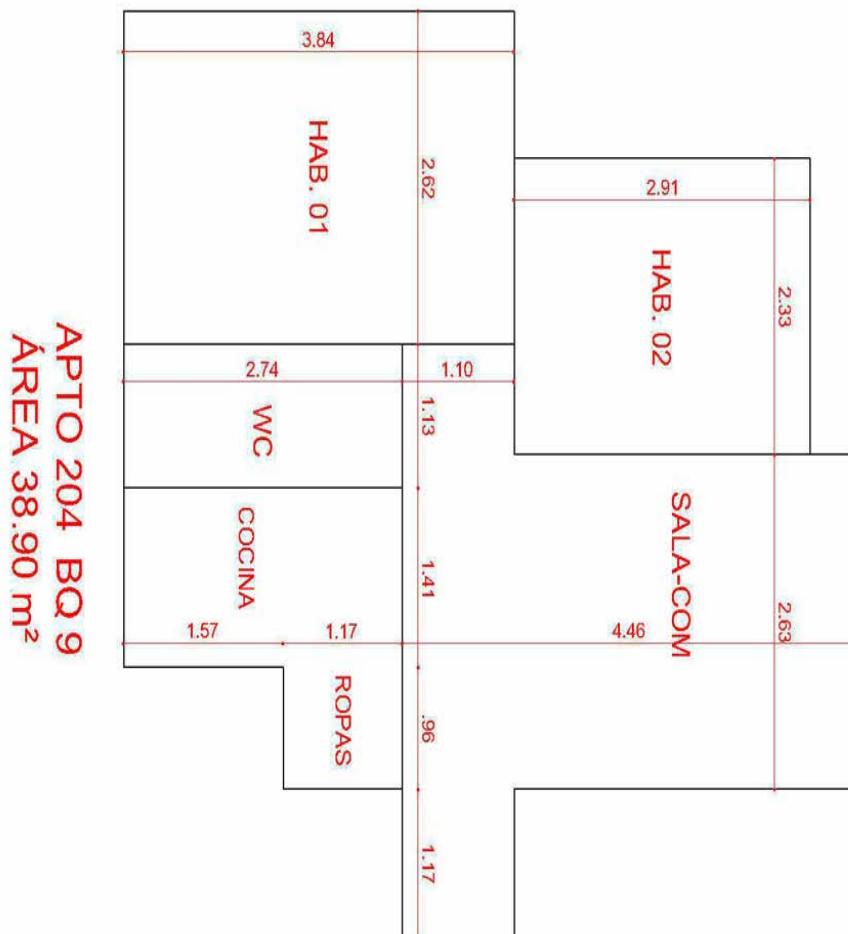
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 30' 23.0004''

**Longitud:** 75° 41' 39.0006''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



## FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



## FOTOS General

Nombre del conjunto



Nombre del conjunto



## 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 valuador 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-4376730-V2**



PIN de Validación: aa6c0a31

### 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 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: aa6c0a31

## 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: aa6c0a31

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

## 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: aa6c0a31

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: arqvangarcia@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: aa6c0a31



#### PIN DE VALIDACIÓN

**aa6c0a31**

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-4376730-V2 M.I.: 280-161864



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

## Certificado generado con el Pin No: 240224488289935782

**Nro Matrícula: 280-161864**

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-17919

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 11:47:37 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: SAN PEDRO

FECHA APERTURA: 21-11-2002 RADICACIÓN: 2002-25510 CON: ESCRITURA DE: 15-11-2002

CODIGO CATASTRAL: 630010101000012150903900000091 COD CATASTRAL ANT: 630010101121500919039

NUPRE: BSK0003MWDA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1912 de fecha 30-10-2002 en NOTARIA de QUIMBAYA BLOQUE N. 9 PACHA N.3 APARTAMENTO 204 con area de 42.53 MTS<sup>2</sup> con coeficiente de 4.70% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

**COEFFICIENTE : %**

## **COMPLEMENTACION:**

1.)-PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II - FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VERIFICO DESENGLOBE MAYOR EXTENSION POR ESCRITURA 2314 DEL 26 DE JUNIO DEL 2002 NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30 DE AGOSTO DEL 2002.---PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II -FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VERIFICO DESENGLOBE POR ESCRITURA 2718 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2001 NOTARIA 3 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 11 DE OCTUBRE DEL 2001.---PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR COMPRA A VICENTE,MIGUEL,GUILLERMO,ROBERTO,CARMENZA,CONSUELO,GLORIA,CARLOS ALBERTO Y GERMAN VELEZ MEJIA POR VALOR DE \$3.878.856.000.00 POR ESCRITURA 2033 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.999 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 26 DE ENERO DEL 2000.---II.)-VICENTE,MIGUEL,GUILLERMO,GERMAN,ROBERTO,CARLOS ALBERTO,CARMENZA,GLORIA Y CONSUELO VELEZ MEJIA VERIFICARON ENGLOBE POR ESCRITURA 2033 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.999 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 26 DE ENERO DEL 2000.-III.)-VICENTE,MIGUEL,GUILLERMO,GERMAN,ROBERTO,CARLOS ALBERTO,CARMENZA,GLORIA Y CONSUELO VELEZ MEJIA ADQUIRIERON DERECHO O CUOTA 1/10 PARTE EN ESTE Y OTROS LOTES, POR COMPRA A LA CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA, POR VALOR DE \$54.346.450,00 POR ESCRITURA 818 DEL 19 DE ABRIL DE 1.996 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE 1.996.--IV.)-CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA ADQUIRIO EN REMATE PROCESO EJECUTIVO MIXTO, DERECHO O CUOTA DE 1/10 PARTE EN ESTE Y OTROS INMUEBLES DE LUIS FERNANDO VELEZ A. (SIC) POR VALOR DE \$61.600.000.00, AUTO DEL 6 DE FEBRERO DE 1.995 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 28 DE FEBRERO DE 1.995.--V.)-MIGUEL,VICENTE,ROBERTO,CARLOS ALBERTO,LUIS FERNANDO,GERMAN,GLORIA Y GUILLERMO VELEZ MEJIA,CONSUELO VELEZ DE JARAMILLO,CARMENZA VELEZ DE GUTIERREZ (SIC) ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE YOLANDA MEJIA BOTERO DE VELEZ LA MITAD EN ESTE Y CUATRO LOTES MAS,EXCLUYENDO UN LOTE DE 10 HAS. POR VALOR DE \$750.000.00, POR SENTENCIA DEL 5 DE MAYO DE 1.976 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA,REGISTRADO EL 15 DE JUNIO DE 1.976.--VII.)-MIGUEL,VICENTE,ROBETO,CARLOS ALBERTO,LUIS FERNANDO,GERMAN,CARMENZA,GLORIA,GUILLERMO VELEZ MEJIA,Y CONSUELO VELEZ DE JARAMILLO ADQUIRIERON CUOTAS DE \$57.436.69 CADA UNO, YOLANDA MEJIA DE VELEZ ADQUIRIO CUOTA DE \$590.633.04 EN LA SUCESION DE MIGUEL VELEZ MEJIA POR VALOR DE \$1.165.000.00 EN ESTE Y OTROS LOTES, POR SENTENCIA DEL 25 DE OCTUBRE DE 1.968 DEL JUZGADO 1 CIVIL MPAL. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 12 DE DICIEMBRE DE 1.968.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

### Tipo Predio: URBANO

1) 1 BLQUE APARTAMENTO 204 PROYECTO GUADUALES DEL EDEN

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240224488289935782

Nro Matrícula: 280-161864

Página 2 TURNO: 2024-280-1-17919

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 11:47:37 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

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

280 - 161116

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-11-2002 Radicación: 2002-25510

Doc: ESCRITURA 1912 DEL 30-10-2002 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$

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

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

A: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-11-2005 Radicación: 2005-21232

Doc: ESCRITURA 1449 DEL 31-10-2005 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$9,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL FOREC, COMPROMETIENDOSE A NO ENAJENAR EL INMUEBLE QUE ADQUIEREN ANTES DE 5 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE

#### 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 FIDEICOMISO

PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II

A: MARTINEZ VINASCO YOLANDA

CC# 24815053 X

A: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO

CC# 6109765 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-11-2005 Radicación: 2005-21232

Doc: ESCRITURA 1449 DEL 31-10-2005 NOTARIA DE QUIMBAYA

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: MARTINEZ VINASCO YOLANDA

CC# 24815053 X

DE: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO

CC# 6109765 X

A: A SU FAVOR,DE LOS HIJOS MENORES DE EDAD Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-11-2005 Radicación: 2005-21232

Doc: ESCRITURA 1449 DEL 31-10-2005 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MARTINEZ VINASCO YOLANDA

CC# 24815053 X

A: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO

CC# 6109765 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-02-2011 Radicación: 2011-280-6-3112

Doc: ESCRITURA 1019 DEL 08-09-2008 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240224488289935782**

**Nro Matrícula: 280-161864**

Página 4 TURNO: 2024-280-1-17919

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 11:47:37 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280-1-17919      FECHA: 24-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICIAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA DNP

Luz Janeth Quintero Rojas

REGISTRADORA PRINCIPAL

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