



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094897134

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES ADOLFO DIAZ MONTENEGRO
NIT / C.C CLIENTE	1094897134
DIRECCIÓN	MZ C CASA 3 URBANIZACIÓN TERRANOVA EL ALBA FASE 1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URBANIZACIÓN TERRANOVA EL ALBA
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/06/2024
FECHA INFORME	30/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE MARTIN MONTENEGRO FUENTES				
NUM.	3282 Escritura De	NOTARIA	CUARTA	FECHA	25/09/2009
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA	630010105000003450003000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	No aplica				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
280-155922	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la manzana C # 3 de la Urbanización Terranova El Alba en Armenia Quindío.
Al inmueble se llega así: Desde vía colectora barrial adyacente al predio.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
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	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,875,257

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,875,257

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. El antejardín es espacio público, no pertenece a la vivienda, de acuerdo a lo medido en visita, el terreno propio es sin el antejardín, son 36.75 M2.

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	36.75	Frente	3.50
Forma	Rectangular	Fondo	10.50
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 019 de 2009 ficha 5
Antejardín	El mismo de empate con las edificaciones colindantes
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Altura permitida pisos	15 pisos.
Aislamiento posterior	Para VIS 2 m.
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	No especifica.
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.75
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	56342000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.75
AREA PISO 1	M2	36.75
AREA PISO 2	M2	16.28

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.75
AREA PISO 1	M2	36.75
AREA PISO 2	M2	16.28

OBSERVACIONES DE ÁREAS

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	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Regular	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MZ C CASA 3 URBANIZACIÓN TERRANOVA EL ALBA FASE 1

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	36.75	M2	\$852,524.00	28.26%	\$31,330,257.00
Area Construida	Vivienda piso 1	36.75	M2	\$1,500,000.00	49.72%	\$55,125,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	16.28	M2	\$1,500,000.00	22.02%	\$24,420,000.00
TOTALES					100%	\$110,875,257

Valor en letras

Ciento diez millones ochocientos setenta y cinco mil doscientos cincuenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$110,875,257**

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 medias 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: Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la manzana C # 3 de la Urbanización Terranova El Alba en Armenia Quindío. **Al inmueble se llega así:** Desde vía colectora barrial adyacente al predio. 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.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

Entorno: El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a algunos equipamientos deportivos de barrio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular El inmueble tiene cerramiento en antejardín.

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos en cerámica (50%); Muros en pintura texturizada sobre ladrillo; Carpintería exterior en lámina metálica; Baño enchapados en cerámica, con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica; sin cielo raso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Grecia	\$142,000,000	0.97	\$137,740,000	3213903234	60.00	60.00	\$1,500,000	\$90,000,000
2	La Fachada	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3183474324	36.75	80	\$1,300,000	\$104,000,000
3	La Fachada	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	3122185082	36.75	70	\$1,400,000	\$98,000,000
Del inmueble						36.75	53.03		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,740,000	\$795,667	1	1	1.00	\$795,667
2	\$31,800,000	\$865,306	1	1	1.00	\$865,306
3	\$32,950,000	\$896,599	1	1	1.00	\$896,599
					PROMEDIO	\$852,523.81
					DESV. STANDAR	\$51,665.81
					COEF. VARIACION	6.06%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$852,524.00	AREA	36.75	TOTAL	\$31,330,257.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	53.03	TOTAL	\$79,545,000.00
VALOR TOTAL	\$110,875,257.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191047546>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10920079>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10696380>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MZ C CASA 3 URBANIZACIÓN TERRANOVA EL ALBA FASE 1 |
URBANIZACIÓN TERRANOVA EL ALBA | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

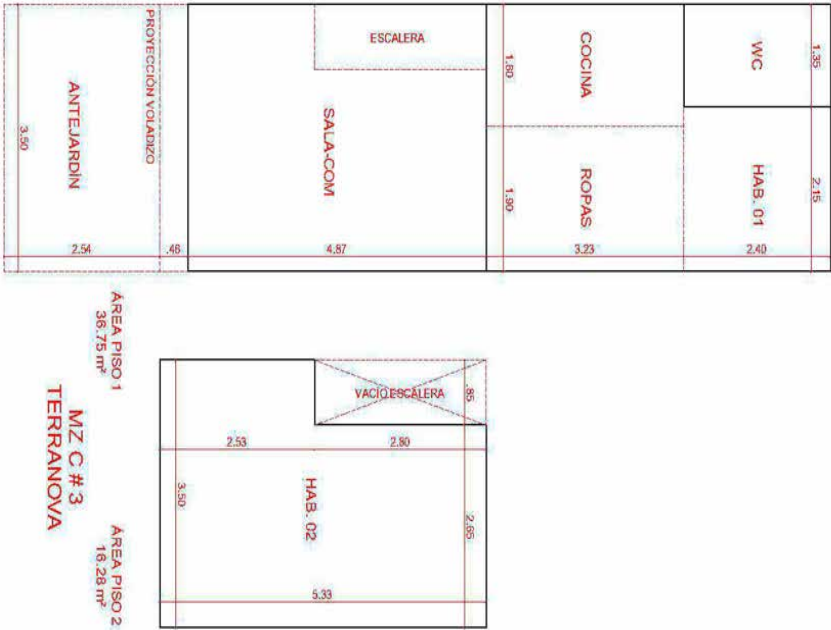
Latitud: 4.5477778
Longitud:-75.68444444444445

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 32´ 52.0008´´
Longitud:75° 41´ 3.9978´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



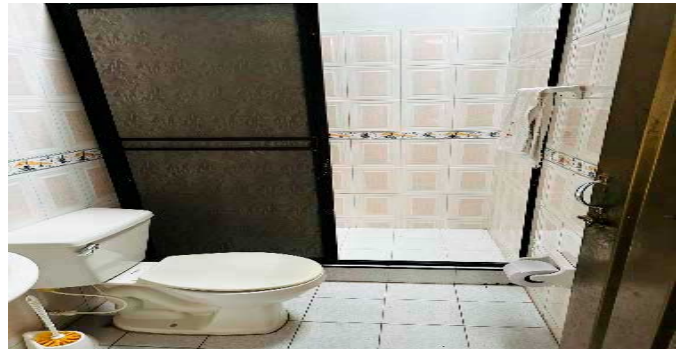
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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-1094897134



PIN de Validación: a3b00a1b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3b00a1b



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: a3b00a1b



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a3b00a1b



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



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: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes 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: a3b00a1b



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



PIN DE VALIDACIÓN

a3b00a1b

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 Junio 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-1094897134 M.I.: 280-155922



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

Certificado generado con el Pin No: 240607897495578392

Nro Matrícula: 280-155922

Pagina 4 TURNO: 2024-280-1-52322

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 12:01:11 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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA VER # 2

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

DE: MUNICIPIO DE ARMENIA

NIT# 8900004643

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

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: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 07-07-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GO DE ARMENIA, RES. 134 DEL 19/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280-1-52322

FECHA: 07-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240607897495578392

Nro Matrícula: 280-155922

Página 1 TURNO: 2024-280-1-52322

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 12:01:11 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: LA CABAIA
FECHA APERTURA: 20-03-2002 RADICACIÓN: 2002-5761 CON: ESCRITURA DE: 15-03-2002
CODIGO CATASTRAL: 63001010500000345000300000000000 COD CATASTRAL ANT: 63001010503450003000
NUPRE: BSK008SZPD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 77 de fecha 18-01-2002 en NOTARIA 3A de ARMENIA LOTE 3 MANZANA C con area de 36.75 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VERIFICO DESENGLOBE POR ESCRITURA 77 DEL 18 DE ENERO DEL 2002 NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DEL 2002.—FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE QUE LE HICIERA EL FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE ARMENIA -FONDOVIS ARMENIA (SIC), POR ESCRITURA 6476 DEL 28 DE DICIEMBRE DEL 2000 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DEL 2000.—ESTA ESCRITURA FUE MODIFICADA POR ESCRITURA 1598 DEL 24 DE ABRIL DEL 2001 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE DEL 2001, EN CUANTO AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA POR EL CUAL SE CONSTITUYO UN PATRIMONIO AUTONOMO PARA TERRANOVA EL ALBA.—POR ESCRITURA 77 DEL 18 DE ENERO DEL 2002 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DEL 2002, SE ACLARARON LINDEROS Y AREA DEL INMUEBLE SEGUN PLANO APROBADO POR LA CURADURIA URBANA.—II.)—FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE ARMENIA -FOMUVISORA- ADQUIRIO POR COMPRA A NELSON IVAN RESTREPO VALENCIA, OSCAR HUMBERTO RESTREPO AVENDAIO POR VALOR DE \$200.000.000.00 CON DESTINO A REUBICAR LAS FAMILIAS DAMNIFICADAS DEL BARRIO BOLIVAR Y REUBICAR FAMILIAS QUE SE ENCUENTRAN UBICADO EN ZONAS DE ALTO RIESGO EN LA CIUDAD DE ARMENIA, POR ESCRITURA 1279 DEL 28 DE JULIO DE 1.997 NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 1 DE AGOSTO DE 1.997.—III.)—OSCAR HUMBERTO RESTREPO AVENDAIO ADQUIRIO EN REMATE JUDICIAL CUOTA DE 37.50% DE RINA ISABEL RESTREPO MARIN POR VALOR DE \$6.750.000.00 POR AUTO DEL 24 DE FEBRERO DE 1.994 DEL JUZGADO 3 PROMISCOUO DE FAMILIA DE ARMENIA, REGISTRADO EL 27 DE MAYO DE 1.997.—IV.)—NELSON IVAN RESTREPO VALENCIA Y RINSA ISABEL RESTREPO MARIN ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE NELSON RESTREPO ARBELAEZ POR VALOR DE \$2.193.000.00 POR SENTENCIA DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1.991 DEL JUZGADO 1 PROMISCOUO DE FAMILIA DE ARMENIA, REGISTRADA EL 31 DE MARZO DE 1.992.—V.)—NELSON IVAN RESTREPO VALENCIA ADQUIRIO EN LA SUCESION DE NELSON RESTREPO ARBELAEZ POR VALOR DE \$2.193.000.00 POR SENTENCIA DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.989 DEL JUZGADO 3 C.CTO. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 4 DE SEPTIEMBRE DE 1.989.—VI.)—NELSON RESTREPO ARBELAEZ ADQUIRIO EN REMATE LICENCIA JUDICIAL CUOTA DE \$35.000.00 EN ESTE LOTE LA MITAD EN OTRO LOTE DE ESPERANZA, JORGE ENRIQUE, JULIAN, GLORIA INES Y ADRIANA RESTREPO NIETO POR VALOR DE \$1.190.000.00 POR SENTENCIA DEL 14 DE MARZO DE 1.980 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 1.980.—VII.)—NELSON RESTREPO ARBELAEZ ADQUIRIO CUOTA POR COMPRA A EMILIA NIETO DE RESTRPO POR VALOR DE \$200.000.00 POR ESCRITURA 1287 DEL 27 DE JUNIO DE 1.979 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE JULIO DE 1.979.—VIII.)—JORGE ENRIQUE, ESPERANZA, JULIAN, ADRIANA Y GLORIA INES RESTREPO NIETO ADQUIRIERON CUOTAS DE \$7.000.00 CADA UNO, EMILIA NIETO PATIO DE RESTREPO CUOTA DE 430.000.00 EN LA SUCESION DE ROGELIO RESTREPO ARBELAEZ POR VALOR DE \$65.000.00, POR SENTENCIA DEL 30 DE JULIO DE 1.975 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 24 DE NOVIEMBRE DE 1.975.—IX.)—ROGELIO Y NELSON RESTREPO ARBELAEZ ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE MARIA ASCENETH MEJIA POR VALOR DE \$100.000.00 POR SENTENCIA DEL 6 DE JULIO DE 1.971 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 8 DE SEPTIEMBRE DE 1.971.-



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

Certificado generado con el Pin No: 240607897495578392

Nro Matrícula: 280-155922

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-52322

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 12:01:11 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR TERRANOVA EL ALBA FASE 1 MZ C LT 3

2) MZ C CASA 3 URBANIZACION TERRANOVA EL ALBA FASE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 155883

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-03-2002 Radicación: 2002-5761

Doc: ESCRITURA 77 DEL 18-01-2002 NOTARIA 3A DE ARMENIA

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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: 04-07-2002 Radicación: 2002-13865

Doc: ESCRITURA 1325 DEL 09-05-2002 NOTARIA 4 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$15,150,385

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR EL FOREC, LEY QUIMBAYA, FONDO MPAL. DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA ARMENIA, EDEQ Y PLAN COLOMBIA, SE ACOGE A LOS ARTICULOS 8 Y 30 DE LA LEY 3 DE 1991.

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

DE: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

NIT.8605251455

A: RODRIGUEZ CARDONA ARLES

CC# 7563035 X

A: VANEGAS ARISTIZABAL PAOLA ANDREA

CC# 41956398 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-07-2002 Radicación: 2002-13865

Doc: ESCRITURA 1325 DEL 09-05-2002 NOTARIA 4 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RODRIGUEZ CARDONA ARLES

CC# 7563035 X

DE: VANEGAS ARISTIZABAL PAOLA ANDREA

CC# 41956398 X

A: RODRIGUEZ VANEGAS LAURA KATHERINE

A: RODRIGUEZ VARGAS MARIA Giset

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-11-2007 Radicación: 2007-280-6-23317



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

Certificado generado con el Pin No: 240607897495578392

Nro Matrícula: 280-155922

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-52322

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 12:01:11 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 última página

Doc: ESCRITURA 3727 DEL 23-11-2007 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

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

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

A: RODRIGUEZ CARDONA ARLES

CC# 7563035 X

A: RODRIGUEZ VANEGAS ANGELICA JOHANNA

A: RODRIGUEZ VANEGAS LAURA KATERINE

A: RODRIGUEZ VARGAS MARIA Giset

A: VANEGAS ARISTIZABAL PAOLA ANDREA

CC# 41956398 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-2007 Radicación: 2007-280-6-23318

Doc: ESCRITURA 3728 DEL 23-11-2007 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$5.000.000

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: RODRIGUEZ CARDONA ARLES

CC# 7563035

DE: VANEGAS ARISTIZABAL PAOLA ANDREA

CC# 41956398

A: ORTIZ PEÑARANDA NEICY

CC# 31916665 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-10-2008 Radicación: 2008-280-6-18522

Doc: ESCRITURA 102 DEL 25-07-2008 NOTARIA UNICA DE ARGELIA

VALOR ACTO: \$4,936,000

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: ORTIZ PEÑARANDA NEICY

CC# 31916665

A: BEDOYA ZAPATA ELIDA ROSA

CC# 38450265 X

A: CATAÑO RODAS JUSTINIANO ANTONIO

CC# 6237776 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-09-2009 Radicación: 2009-280-6-18011

Doc: ESCRITURA 3282 DEL 25-09-2009 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$5,200,000

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: BEDOYA ZAPATA ELIDA ROSA

CC# 38450265

DE: CATAÑO RODAS JUSTINIANO ANTONIO

CC# 6237776

A: MONTENEGRO FUENTES JOSE MARTIN

CC# 9800729 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-05-2024 Radicación: 2024-280-6-7830

Doc: CERTIFICADO DP-POT-4983 DEL 10-05-2024 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ARMENIA