



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1097034127

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FABIO LEONARDO BAQUIRO BADILLO
NIT / C.C CLIENTE	1097034127
DIRECCIÓN	CL 57 # 28 - 40 CO VIAVENTO APTO 104 BLQUE 2
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Sector Estadio
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/10/2024
FECHA INFORME	10/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN ESTEBAN PALACIOS ISAZA				
NUM.	2564 Escritura De	NOTARIA	4ª Armenia	FECHA	29/10/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA	630010101000004600001902010004				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VIAVENTO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	240000	VRxM2	3299.88
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.989%				

M. INMOB.	Nº
280-201335	APARTAMENTO #104 BLOQUE #2
MATRICULA	NRO. GARAJE
280-201508	127

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el Bloque 2 del Conjunto Viavento, sector Estadio en Armenia, Quindío.
Al inmueble se llega así: Desde la carrera 19 que conecta con la glorieta de la Arcadia, contiguo, se encuentra el conjunto al que se accede directamente. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	2
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	No aplica

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 233,384,907

VALOR ASEGURABLE \$ COP 233,384,907

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


GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-30050594
C.C: 30050594
Visador

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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	4
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1349 DEL 11-05-2015 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 019 de 2009

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	87.50	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 82.305.000
AREA PRIVADA	M2	72.73			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75.39	AREA PRIVADA VALORADA	M2	72.73

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 57 # 28 - 40 CO VIAVENTO APTO 104 BLQUE 2 | Sector Estadio | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1349, fecha: 11/05/2015, Notaría: 4ª Armenia y ciudad: Armenia.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

Amoblamiento Urbano
Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	7
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	otro
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	2015

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	72.73	M2	\$2,892,684.00	90.15%	\$210,384,907.32
Area Privada	Parqueadero 127	11.50	M2	\$2,000,000.00	9.85%	\$23,000,000.00
TOTALES					100%	\$233,384,907

Valor en letras

Doscientos treinta y tres millones trescientos ochenta y cuatro mil novecientos siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$233,384,907**

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 media, y se considera que la demanda es baja.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El conjunto presenta asentamientos de terreno en suelo de protección junto a muro de contención, el cual está afectando una zona del parqueadero del conjunto. Este se encuentra a unos 40 m aproximadamente del apartamento y 20 m del estacionamiento 127.

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

Garaje: PARQUEADERO #127 con área de 11.50 M2. Coeficiente de propiedad 0.085% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1349, 2015/05/11, NOTARIA CUARTA ARMENIA. El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 1349, Fecha escritura: 11/05/2015, Notaría escritura: 4ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 240000, Total unidades: 4, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos generales en porcelanato, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet en madera en habitaciones, cocina integral con pisos en cerámica.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	VIAVENTO	1	\$265,000,000	0.90	\$238,500,000	1	\$23,000,000		\$	\$2,963,013.89	3217001014
2	VIAVENTO	2	\$260,000,000	0.90	\$234,000,000	1	\$23,000,000		\$	\$2,930,555.56	3217001014
3	VIAVENTO	1	\$205,000,000	0.90	\$184,500,000	1	\$23,000,000		\$	\$2,784,482.76	3217001014
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	87.5	72.73	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,963,013.89
2	9	87	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,930,555.56
3	9	67	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,784,482.76
9 años										
									PROMEDIO	\$2,892,684.07
									DESV. STANDAR	\$95,100.10
									COEF. VARIACION	3.29%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,987,784.17	TOTAL	\$217,301,542.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,797,583.97	TOTAL	\$203,468,282.37
VALOR TOTAL	\$210,384,907.32			

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 intervinientes en la misma.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 57 # 28 - 40 CO VIAVENTO APTO 104 BLQUE 2 | Sector
Estadio | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

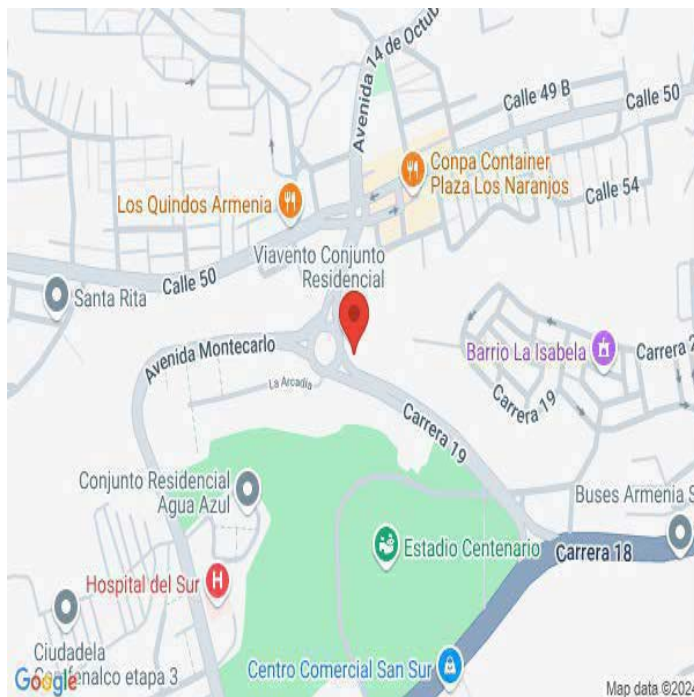
Latitud: 4.518477406379619

Longitud: -75.69938392559686

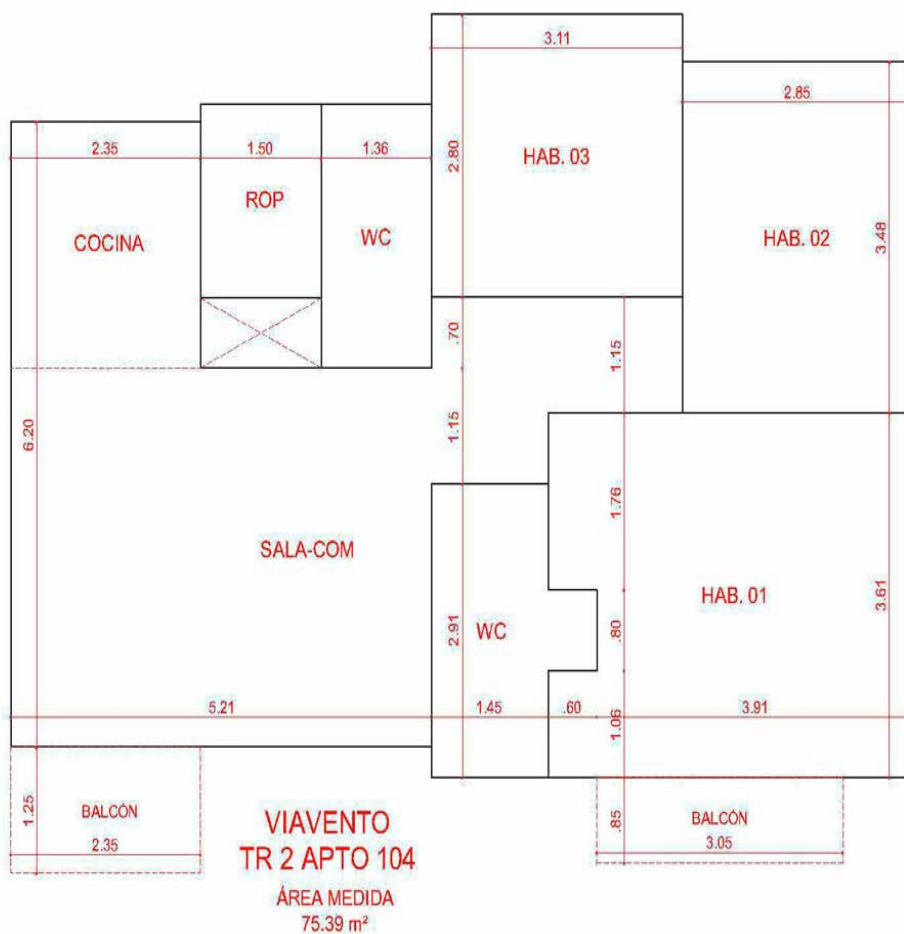
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31' 6.5166"

Longitud: 75° 41' 57.7818"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

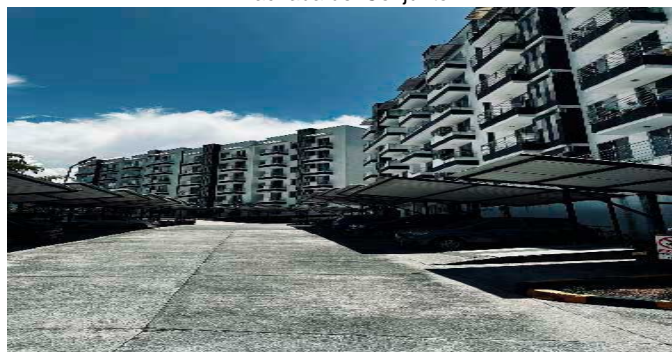
Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada

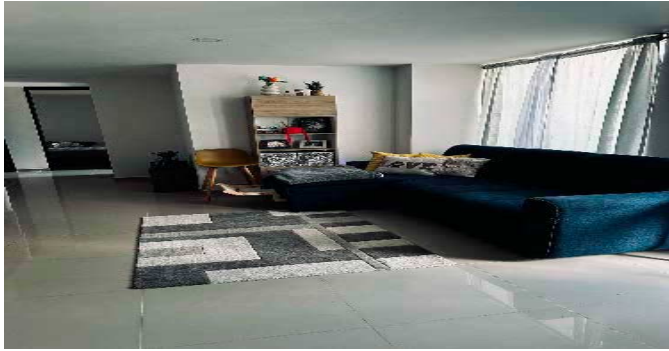


Sala Comedor



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS General

Garaje



Garaje



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y 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 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-1097034127



PIN de Validación: a50e0a7b



<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: a50e0a7b



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



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: a50e0a7b



<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: a50e0a7b



<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: a50e0a7b



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



PIN DE VALIDACIÓN

a50e0a7b

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 Octubre 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-1097034127 M.I.: 280-201335



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

Certificado generado con el Pin No: 2410048174101803360

Nro Matrícula: 280-201508

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-90503

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 11:34:34 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA

FECHA APERTURA: 14-05-2015 RADICACIÓN: 2015-280-6-7993 CON: ESCRITURA DE: 11-05-2015

CODIGO CATASTRAL: 630010101000004600001905010127COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSK0016PDAE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO #127 con area de 11.50 M2. coeficiente de propiedad 0.085% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1349, 2015/05/11, NOTARIA CUARTA ARMENIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL INMUEBLE3 CON MATRICULA 280-182750, EL CUAL FUE CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, FUE ADQUIRIDO ASI: POR ESCRITURA 1349 DEL 11/5/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 12/5/2015 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: CONSTRUCTORA INVERSIONES EL ZAFIRO SIZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-182750 .-- POR ESCRITURA 1057 DEL 4/5/2012 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 30/5/2012 POR COMPRAVENTA DE: JUAN SEBASTIAN NARVAEZ MARIN , DE: BLANCA JUDITH NARVAEZ GOMEZ , DE: JUAN DE LA CRUZ NARVAEZ GOMEZ , DE: ALBA CECILIA NARVAEZ GOMEZ , DE: JOSE OCTAVIO NARVAEZ GOMEZ , A: CONSTRUCTORA INVERSIONES EL ZAFIRO SIZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-182750 .--- POR ESCRITURA 2799 DEL 12/11/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 18/11/2010 POR COMPRAVENTA DE: INES SANCHEZ DE RAMIREZ , A: ALBA CECILIA NARVAEZ GOMEZ , A: JUAN DE LA CRUZ NARVAEZ GOMEZ , A: JUAN SEBASTIAN NARVAEZ MARIN , A: BLANCA JUDITH NARVAEZ GOMEZ , A: JOSE OCTAVIO NARVAEZ GOMEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-182750 .--

I.- INES SANCHEZ DE RAMIREZ, ADQUIRIO MAYOR PORCION POR COMPRA A INVERSIONES LA VILLA LIMITADA EN \$2.000.000.00 POR ESCRITURA # 512 DE 24 DE FEBRERO DE 1.986 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 25 DE FEBRERO DE 1.986 II.- INVERSIONES LA VILLA LIMITADA, ADQUIRIO MAYOR PORCION POR APORTE QUE LE HIZO INES SANCHEZ DE RAMIREZ, EN \$2.000.000.00 POR ESCRITURA # 992 DE 27 DE DICIEMBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DE 1.985. III.- INES SANCHEZ DE RAMIREZ, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO ONESIMO SANCHEZ ALVAREZ, EN \$1.500.000.00 POR ESCRITURA # 3061 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1.980 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE ENERO DE 1.981. IV.- ONESIMO SANCHEZ ALVAREZ, ADQUIRIO POR COMPRA A TARCISIO RAMIREZ ARANDA, EN \$1.200.000.00 POR ESCRITURA # 98 DE 8 DE ABRIL DE 1.976 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 12 DE ABRIL DE 1.976. V.- TARCISIO RAMIREZ A.(SIC) ADQUIRIO CON OTRO LOTE POR COMPRA A "JOSE J. MEJIA Y CIA LTDA" EN \$300.000.00 POR ESCRITURA # 619 DE 27 DE MARZO DE 1.968 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 6 DE ABRIL DE 1.968. VI.- "JOSE J. MEJIA Y CIA LTDA." ADQUIRIO EN PERMUTA CON JULIO CESAR VELASQUEZ ORTIZ, EN \$160.000.00 POR ESCRITURA # 151 DE 12 DE FEBRERO DE 1.960 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 18 DE FEBRERO DE 1.960.--- POR ESCRITURA # 222 DE 1 DE MARZO DE 1.960 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 7 DE MARZO DE 1.960 SE ACLARO LA ESCRITURA ANTERIOR EN CUANTO A LA TRADICION.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 57 # 28 - 40 CO VIAVENTO PQDRO 127

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

▲ ▲ ▲

100 100 100



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

Certificado generado con el Pin No: 2410048174101803360

Nro Matrícula: 280-201508

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-90503

Impreso el 4 de Octubre de 2024 a las 11:34:34 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: 2024-280-1-90503

FECHA: 04-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
REGISTRADORA PRINCIPAL



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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410035013101713199

Nro Matrícula: 280-201335

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-89960

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 08:58:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA

FECHA APERTURA: 14-05-2015 RADICACIÓN: 2015-280-6-7993 CON: ESCRITURA DE: 11-05-2015

CODIGO CATASTRAL: 630010101000004600001902010004 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSK0016MHBA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO #104 BLOQUE #2 con area de 72.73 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 87.50 M2. coeficiente de propiedad 0.989% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1349, 2015/05/11, NOTARIA CUARTA ARMENIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL INMUEBLE3 CON MATRICULA 280-182750, EL CUAL FUE CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, FUE ADQUIRIDO ASI: POR ESCRITURA 1349 DEL 11/5/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 12/5/2015 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: CONSTRUCTORA INVERSIONES EL ZAFIRO SIZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-182750 .-- POR ESCRITURA 1057 DEL 4/5/2012 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 30/5/2012 POR COMPRAVENTA DE: JUAN SEBASTIAN NARVAEZ MARIN , DE: BLANCA JUDITH NARVAEZ GOMEZ , DE: JUAN DE LA CRUZ NARVAEZ GOMEZ , DE: ALBA CECILIA NARVAEZ GOMEZ , DE: JOSE OCTAVIO NARVAEZ GOMEZ , A: CONSTRUCTORA INVERSIONES EL ZAFIRO SIZ S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-182750 .--- POR ESCRITURA 2799 DEL 12/11/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 18/11/2010 POR COMPRAVENTA DE: INES SANCHEZ DE RAMIREZ , A: ALBA CECILIA NARVAEZ GOMEZ , A: JUAN DE LA CRUZ NARVAEZ GOMEZ , A: JUAN SEBASTIAN NARVAEZ MARIN , A: BLANCA JUDITH NARVAEZ GOMEZ , A: JOSE OCTAVIO NARVAEZ GOMEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-182750 .--

I.- INES SANCHEZ DE RAMIREZ, ADQUIRIO MAYOR PORCION POR COMPRA A INVERSIONES LA VILLA LIMITADA EN \$2.000.000.00 POR ESCRITURA # 512 DE 24 DE FEBRERO DE 1.986 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 25 DE FEBRERO DE 1.986 II.- INVERSIONES LA VILLA LIMITADA, ADQUIRIO MAYOR PORCION POR APOORTE QUE LE HIZO INES SANCHEZ DE RAMIREZ, EN \$2.000.000.00 POR ESCRITURA # 992 DE 27 DE DICIEMBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 22 DE ENERO DE 1.985. III.- INES SANCHEZ DE RAMIREZ, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO ONESIMO SANCHEZ ALVAREZ, EN \$1.500.000.00 POR ESCRITURA # 3061 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1.980 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE ENERO DE 1.981. IV.- ONESIMO SANCHEZ ALVAREZ, ADQUIRIO POR COMPRA A TARCISIO RAMIREZ ARANDA, EN \$1.200.000.00 POR ESCRITURA # 98 DE 8 DE ABRIL DE 1.976 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 12 DE ABRIL DE 1.976. V.- TARCISIO RAMIREZ A.(SIC) ADQUIRIO CON OTRO LOTE POR COMPRA A "JOSE J. MEJIA Y CIA LTDA" EN \$300.000.00 POR ESCRITURA # 619 DE 27 DE MARZO DE 1.968 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 6 DE ABRIL DE 1.968. VI.- "JOSE J. MEJIA Y CIA LTDA." ADQUIRIO EN PERMUTA CON JULIO CESAR VELASQUEZ ORTIZ, EN \$160.000.00 POR ESCRITURA # 151 DE 12 DE FEBRERO DE 1.960 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 18 DE FEBRERO DE 1.960.--- POR ESCRITURA # 222 DE 1 DE MARZO DE 1.960 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 7 DE MARZO DE 1.960 SE ACLARO LA ESCRITURA ANTERIOR EN CUANTO A LA TRADICION.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 57 # 28 - 40 CO VIAVENTO APTO 104 BLQUE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2410035013101713199

Nro Matrícula: 280-201335

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-89960

Impreso el 3 de Octubre de 2024 a las 08:58:33 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: 2024-280-1-89960

FECHA: 03-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
REGISTRADORA PRINCIPAL



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