



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094894868

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN DAIRE SERN MARIN
NIT / C.C CLIENTE	1094894868
DIRECCIÓN	CL 47 # OCCIDENTE - 39 71 PROYECTO BRISAS DEL CAMPO CO 2 CO BRISAS DEL CAMPO BIS APTO H 104 TORRE H
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Sector Villa Liliana
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/11/2025
FECHA INFORME	07/11/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YEISON LEANDRO GÓMEZ VILLADA				
NUM.	2002	#NOTARIA	4Aª Armenia	FECHA	23/06/2017
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA	630010103000014400007908010004				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BRISAS DEL CAMPO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	160000	VRxM2	3106.8
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.4546%				

M. INMOB.	Nº
280-217517	Apartamento

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde vía secundaria (Avenida de Occidente), que conecta a Carrera 40ª y permite el acceso al conjunto.
Distribución del inmueble: Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropas; Baño social con ducha; Tres (3) Alcobas; Dos (2) closet; Baño privado y Balcón.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,227,200

VALOR ASEGURABLE \$ COP 150,227,200

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 D. GARCIA O.

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ

Perito Actuante

C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-11-05 20:30:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287

Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 6.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	11	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.11	AVALUO	PESOS	66432000
AREA PRIVADA	M2	51.50	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.13	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 47 # OCCIDENTE - 39 71 PROYECTO BRISAS DEL CAMPO CO 2 CO BRISAS DEL CAMPO BIS APTO H 104 TORRE H | Sector Villa Liliana | Armenia | Quindío
está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2002, fecha: 23/06/2017, Notaría: 4ª Armenia y ciudad: Armenia.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				

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

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

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	NO			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	92	Año de Construcción	2017
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	51.50	M2	\$2,917,033.00	100.00%	\$150,227,199.50
TOTALES					100%	\$150,227,200
Valor en letras			Ciento cincuenta millones doscientos veintisiete mil doscientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$150,227,200

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
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 media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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 y secundarias que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, centro de salud, estación de bomberos y otros de uso recreativo.

Propiedad horizontal: Escritura: 2002, Fecha escritura: 23/06/2017, Notaría escritura: 4ª Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 160000, Total unidades: 11, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Cítofono: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica; Cocina sencilla con mesón en acero inoxidable y gabinetes.

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	Brisas del bosque	2	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	0	\$0	0	\$0	\$3,007,000.00	3136102475
2	Brisas del bosque	5	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$2,984,615.38	3183474324
3	Brisas del bosque	5	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$0	0	\$0	\$2,759,482.76	3213903234
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1-8	50.00	50.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,007,000.00
2	1-8	52.00	52.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,984,615.38
3	1-8	58.00	58.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,759,482.76
8										
									PROMEDIO	\$2,917,032.71
									DESV. STANDAR	\$136,900.54
									COEF. VARIACION	4.69%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,053,933.26	TOTAL	\$157,277,562.70
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,780,132.17	TOTAL	\$143,176,806.78
VALOR TOTAL	\$150,227,199.50			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-armenia/191580268>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-villa-illana-armenia/192942351>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-cr-brisas-del-bosque-armenia/10791473>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

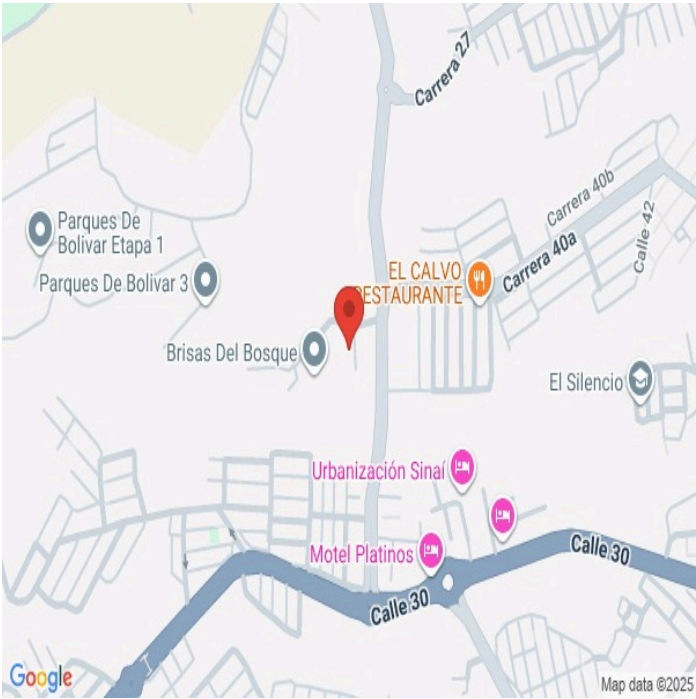
CL 47 # OCCIDENTE - 39 71 PROYECTO BRISAS DEL CAMPO
CO 2 CO BRISAS DEL CAMPO BIS APTO H 104 TORRE H |
Sector Villa Liliana | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

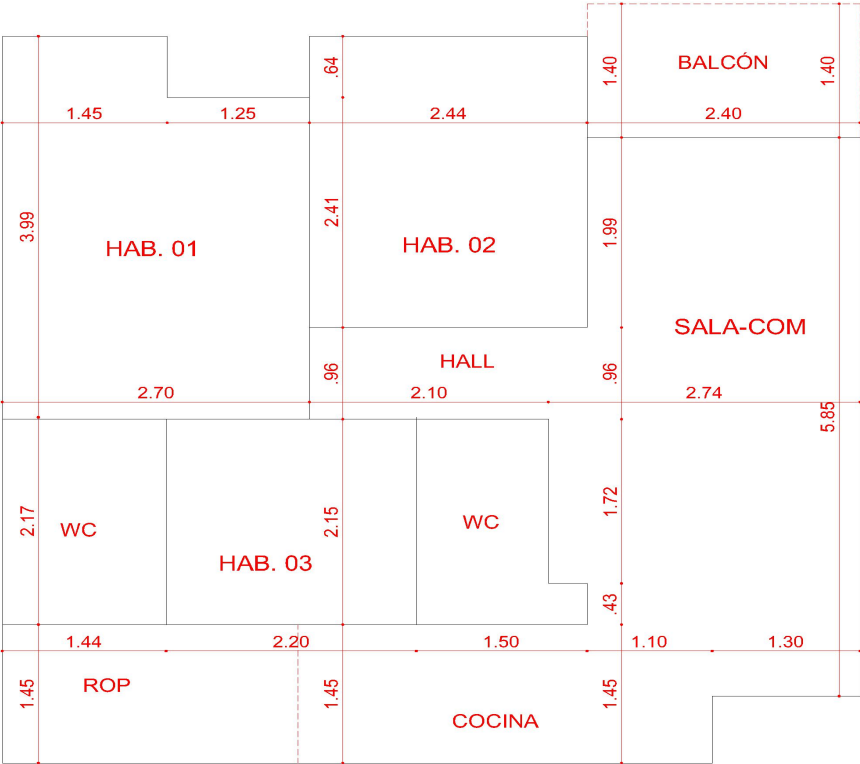
Latitud: 4.5338889
Longitud:-75.70277777777778

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 32´ 2.0004´´
Longitud:75° 42´ 10.0002´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



APTO 104 TORRE H
BRISAS DEL CAMPO

ÁREA MEDIDA
53.13 m²

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



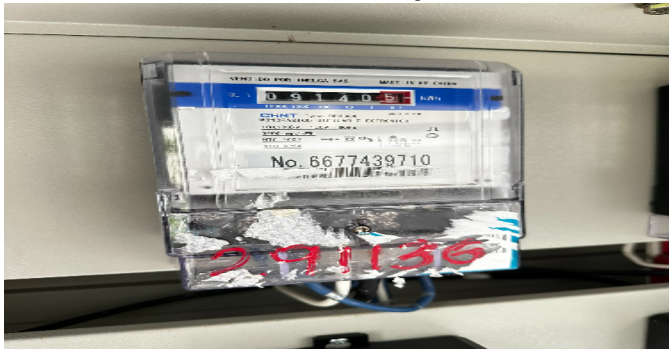
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

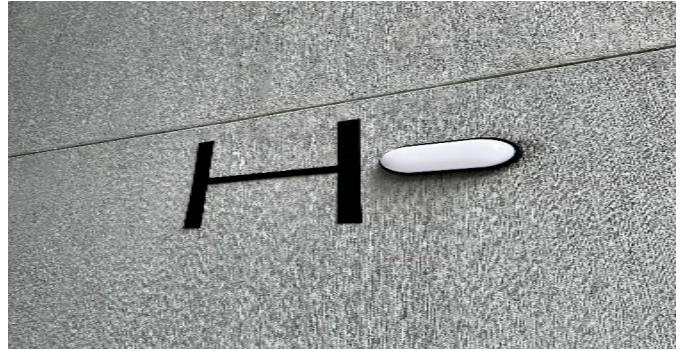


FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



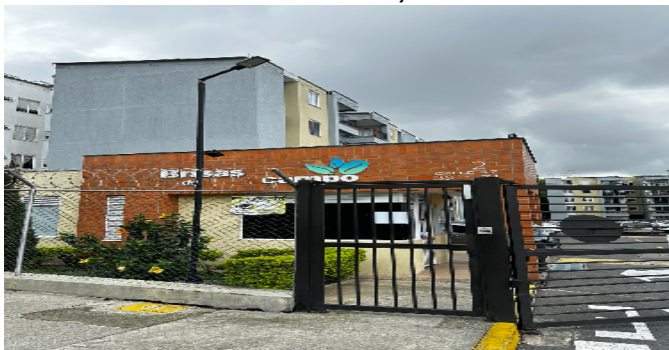
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



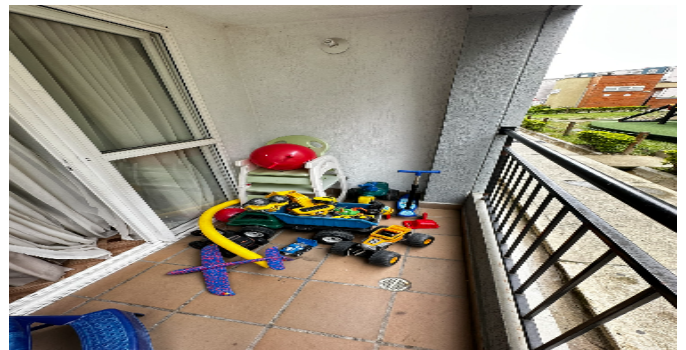
Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS: General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS: General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Garajes Comunes-CJ



FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-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-1094894868



PIN de Validación: b58b0a88



<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

Régimen
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b58b0a88



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1094894868 M.I.: 280-217517

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b58b0a88



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1094894868 M.I.: 280-217517

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b58b0a88



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b58b0a88

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2511043294123893897

Nro Matricula: 280-217517

Pagina 1 TURNO: 2025-280-1-103446

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 09:55:12 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: MONTEVIDEO

FECHA APERTURA: 30-06-2017 RADICACIÓN: 2017-280-6-11177 CON: ESCRITURA DE: 23-06-2017

CODIGO CATASTRAL: 630010103000014400007908010004 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSK0014YWHB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # H104 TORRE H con area de 51.50 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 55.11 M2. CON USO EXCLUSIVO DE UN PATIO DE 3.52 M2.
coeficiente de propiedad 0.4546% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2002, 2017/06/23, NOTARIA CUARTA ARMENIA. Articulo 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 : %

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

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006, ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-212348 CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL ASI:

1. -POR ESCRITURA 2002 DEL 23/6/2017 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 28/6/2017 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA
A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006 ,
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-212348 .- 2 - ESCRITURA 3988 DEL 5/10/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 10/10/2016
POR LOTE O A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006
, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-212348 .-

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006, ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-145721, MATERIA DE LOTE O ASI: POR ESCRITURA 3661 DEL 13/9/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 16/9/2016 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. , A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145721 .- .- ESCRITURA 3661 DEL 13/9/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 16/9/2016 POR ACLARACION A: CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145721 .- .- ESCRITURA 460 DEL 3/3/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 14/3/2016 POR COMPRAVENTA DE: GLORIA INES CC 24315291 GARAY DE RAAD , DE: NORA CECILIA CC 24484843 GARAY GIRALDO , DE: JOSE ROBERTO GARAY GIRALDO , A: CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145721 .- .- ESCRITURA 3317 DEL 29/12/2006 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 22/2/2007 POR DACION EN PAGO DE: GARAY GIRALDO & CIA. LTDA. , A: GLORIA INES GARAY DE RAAD , A: JOSE ROBERTO GARAY GIRALDO , A: NORA CECILIA GARAY GIRALDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145721 .- .- ESCRITURA 1668 DEL 21/5/2001 NOTARIA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 23/5/2001 POR DIVISION MATERIAL A: GARAY GIRALDO & CIA. LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-145721 .-

I. GARAY GIRALDO & CIA LTDA, ADQUIRIO MAYOR PORCION POR COMPRA A RAFAEL GARAY JARA (SIC), EN \$7.459.000.00 POR ESCRITURA #933 DE 8 DE ABRIL DE 1985, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE ABRIL DE 1985.- II. RAFAEL GARAY, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION SEGUN REMATE VERIFICADO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EL 20 DE FEBRERO DE 1951, EN LICENCIA JUDICIAL PARA VENDER BIENES DE JAIME Y GABRIEL LOPEZ VELASQUEZ, REGISTRADA EL 5 DE MARZO DE 1951, SE LE HIZO LA ADJUDICACION EN \$99.000.00.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 47 # OCCIDENTE - 39 71 PROYECTO BRISAS DEL CAMPO CO 2 CO BRISAS DEL CAMPO BIS APTO H 104 TORRE H



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

Certificado generado con el Pin No: 2511043294123893897

Nro Matrícula: 280-217517

Pagina 2 TURNO: 2025-280-1-103446

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 09:55:12 AM

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

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)
280 - 212348

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-04-2017 Radicación: 2017-280-6-6130

Doc: ESCRITURA 956 DEL 04-04-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-06-2017 Radicación: 2017-280-6-11177

Doc: ESCRITURA 2002 DEL 23-06-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

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 DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-280-6-22475

Doc: ESCRITURA 3614 DEL 25-10-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA -

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-280-6-22475

Doc: ESCRITURA 3614 DEL 25-10-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$89,040,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS -

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BRISAS NIT 8300537006

A: GOMEZ VILLADA YEISON LEANDRO

CC# 1094890455 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2511043294123893897

Nro Matrícula: 280-217517

Pagina 3 TURNO: 2025-280-1-103446

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 09:55:12 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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-280-6-22475

Doc: ESCRITURA 3614 DEL 25-10-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

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: GOMEZ VILLADA YEISON LEANDRO

CC# 1094890455 X

A: CRUZ CARDENAS HASBREIDY CATHERINE

CC# 1016035109

A: SU FAVOR, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO PERMANENTE, DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-280-6-22475

Doc: ESCRITURA 3614 DEL 25-10-2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA LEY 548/1999 -

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

DE: GOMEZ VILLADA YEISON LEANDRO

CC# 1094890455 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-09-2025 Radicación: 2025-280-6-14803

Doc: ESCRITURA 4508 DEL 11-09-2025 NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 3614 DEL 25/10/2017 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: GOMEZ VILLADA YEISON LEANDRO

CC# 1094890455 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-10-2025 Radicación: 2025-280-6-17196

Doc: ESCRITURA 3380 DEL 21-10-2025 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONTENIDO EN LA ESCRITURA 3614 DEL 25/10/2017 DE LA NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

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

A: CRUZ CARDENAS HASBREIDY CATHERINE

CC# 1016035109

A: GOMEZ VILLADA YEISON LEANDRO

CC# 1094890455 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*



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

Certificado generado con el Pin No: 2511043294123893897

Nro Matrícula: 280-217517

Pagina 4 TURNO: 2025-280-1-103446

Impreso el 4 de Noviembre de 2025 a las 09:55:12 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 07-07-2022

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-280-1-103446

FECHA: 04-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
REGISTRADOR PRINCIPAL

15:45

20



Transacción exitosa



Número de comprobante
0447ca72-b87a-4f57-a560-ae5f0d29ea57
Día: 04/11/2025 Hora: 03:44 PM

Origen
Cuenta de ahorros Nómina
**** 9077



Llave Bancolombia
0087263820
LOS ROSALES CONST IN

Valor
\$300.000,00

Costo de la transacción:

\$0,00



Enviar dinero a una llave ¡es gratis y siempre llega de inmediato!




Compartir
comprobante



ARCHIVO: LRCAJA-1094894868
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1094894868
	Hash documento:	98acd03626
	Fecha creación:	2025-11-07 15:28:46

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ Documento: 18468387 Firmado en AvalSign. Token: 783136	 IVAN D. GARCIA O.
Puntos: Email: arqivangarcia@gmail.com Celular: 3113323523 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 201.185.234.214 2025-11-05 20:30:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

