



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1121841105

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDWIN ARBEY BERMUDEZ FANDIÑO	FECHA VISITA	23/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	1121841105	FECHA INFORME	26/01/2023
DIRECCIÓN	UR VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO MZ E CASA 11	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	Villa de la Vida y el Trabajo	REMODELADO	
CIUDAD	Armenia	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Quindío	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ		
IDENTIFICACIÓN	18468387		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS ALBERTO BENJUMEA OSPINA				
NUM. ESCRITURA	725 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1 ^a Calarcá	FECHA	03/05/2021
CIUDAD ESCRITURA	Armenia	DEPTO	Quindío		
CEDULA CATASTRAL	6300101010001221000100000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2		

M. INMOB.	N°
Casa	280-157198

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 40.00 m² (5.00 m x 8.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 40.00 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización Villa de la Vida y el Trabajo, Manzana E # 11 en Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Regular
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 64,326,960.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 39,155,821.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En dirección registra casa # 11.

NOMBRES Y FIRMAS

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
Perito Actuante
C.C: 18468387
RAA: AVAL-18468387

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional.
Uso Condicionado Según Norma	-
Uso Prohibido Según Norma	-

Amenaza Riesgo Inundacion	-
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	-
Suelos De Proteccion	-
Patrimonio	-

Área Lote	40.00	Frente	5.00
Forma	Rectangular	Fondo	8.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.6

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 2A.
Antejardín	El mismo de empate con las edificaciones colindantes
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Altura permitida pisos	3 pisos.
Aislamiento posterior	Para VIS 2 m.
Índice de ocupación	-
Índice de construcción:	-
No. De Unidades:	-

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40.00
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	--
AREA CONSTRUIDA	M2	--
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	34.934.000-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40.00
AREA PISO 1	M2	40.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	40.00
AREA PISO 1	M2	40

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

Aguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	mampostería reforzada- dovelas
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	UR VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO MZ E CASA 11

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

Comentarios de estructura

La estructura corresponde al sistema de mampostería estructural en buen estado de conservación.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	40	M2	\$629,278.00	39.13%	\$25,171,120.00
Area Construida	Vivienda	40	M2	\$978,896.00	60.87%	\$39,155,840.00
TOTALES					100%	\$64,326,960.00

TOTAL COMERCIAL \$64,326,960.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 40.00 m² (5.00 m x 8.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 40.00 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización Villa de la Vida y el Trabajo, Manzana E # 11 en Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

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 y cercano a vía secundaria que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital del sur, CAI de policía y otros de uso recreativo.

La estructura corresponde al sistema de mampostería estructural en buen estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Zona verde: No, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular.

Fachada en ladrillo a la vista; Pisos generales en mineral; Muros interiores en ladrillo a la vista; Carpintería exterior en lámina metálica; Baños en ladrillo a la vista sin encapuchado; Cocina sencilla.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998,

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valorativa 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Manantiales	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000	3106793793	60.50	65.00	\$850,000	\$55,250,000
2	Puerto Espejo	\$115,000,000	0.97	\$111,550,000	3128836434	60.00	60.00	\$1,200,000	\$72,000,000
3	Puerto Espejo	\$135,000,000	0.97	\$130,950,000	3128836434	72.00	72.00	\$1,200,000	\$86,400,000
Del inmueble						40.00	32.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,900,000	\$609,917	1	1	1.00	\$609,917
2	\$39,550,000	\$659,167	1	1	1.00	\$659,167
3	\$44,550,000	\$618,750	1	1	1.00	\$618,750
				PROMEDIO	\$629,278.01	
				DESV. STANDAR	\$26,258.39	
				COEF. VARIACION	4.17%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$629,278.00	AREA	40.00	TOTAL	\$25,171,120.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	32.00	TOTAL	\$27,200,000.00
VALOR TOTAL		\$52,371,120.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/manantiales-ii/armenia/7134142>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/via-pueblo-tapado/armenia/6884275>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/puerto-espejo/armenia/7056821>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	40
Area construida vendible	40
Valor M2 construido	\$1,150,424
Valor reposición M2	\$46,016,960
Valor reposición presupuesto M2	\$1,150,424
Fuente	LA LONJA MEDELLIN Y ANTIOQUIA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,150,424
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	21
Edad en % de vida útil	21 %
Fitto y corvin %	14.91 %
Valor reposición depreciado	\$978,896
Valor adoptado depreciado	\$978,896
Valor total	\$39,155,840

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO MZ E CASA 11 | Villa de la Vida y el Trabajo | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

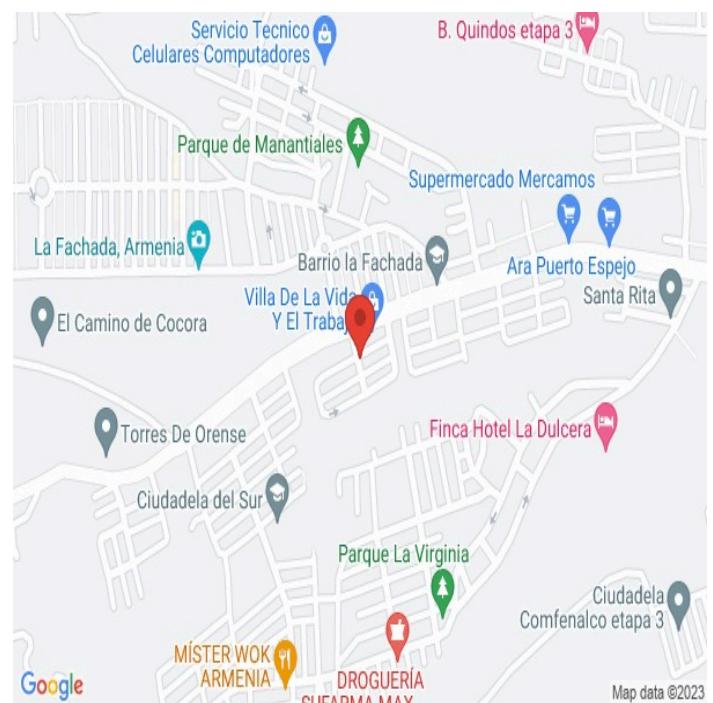
Latitud: 4.518385386573165

Longitud: -75.71064939031045

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31' 6''

Longitud: 75° 42' 38''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cubierta-Techos



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuaria y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 evaluador 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1121841105



PIN de Validación: beab0b37



<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 evaluador AVAL-18468387.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: beab0b37



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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: beab0b37



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

- Semicomercio, 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: beab0b37

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arqivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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: beab0b37



PIN DE VALIDACIÓN

beab0b37

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 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 PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230120598470705382

Nro Matrícula: 280-157198

Página 1 TURNO: 2023-280-1-4423

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 09:00:05 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

FECHA APERTURA: 20-05-2002 RADICACIÓN: 2002-10287 CON: ESCRITURA DE: 16-05-2002

CÓDIGO CATASTRAL: 630010101000012210001000000000 COD CATASTRAL ANT: 010100001221000100000000000

NUPRE: BSK0003RBDF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 814 de fecha 10-05-2002 en NOTARIA 5. de ARMENIA MANZANA E LOTE 11 con área de 40 M² (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACIÓN:

1.)-EL MUNICIPIO DE ARMENIA ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL CENTRO CULTURAL Y DE CAPACITACION SOCIAL "FRANCISCO DE PAULA SANTANDER" POR VALOR DE \$300.000.000.00, POR ESCRITURA 3350 DEL 9 DE AGOSTO DEL 2000 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DEL 2000.--POR ESCRITURA 5895 DEL 28 DE DICIEMBRE DEL 2000 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DEL 2000, SE CONSTITUYO TRANSFERENCIA DE TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA A LA FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.--POR ESCRITURA 4159 DEL 18 DE DICIEMBRE DEL 2001 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DEL 2000, SE RESTITUYO EL FIDEICOMISO DE LA FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. AL MUNICIPIO DE ARMENIA.--II.)---FUNDACION DE BENEFICENCIA PUBLICA,EDUCACION Y VIVIENDA POPULAR DEL QUINDIO ADQUIRIO MAYOR EXTENSION UN LOTE POR COMPRA A SERGIO TULIO TAMAYO POR VALOR DE \$16.000.000.00 POR ESCRITURA 62 DEL 9 DE ENERO DE 1.993 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE ENERO DE 1.993.--ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA ESCRITURA 2400 DEL 29 DE JUNIO DE 1.993 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 2 DE JULIO DE 1.993.--EN CUANTO A LA DENOMINACION CORRECTA DE LA ENTIDAD, FUNDACION DE BENEFICENCIA PUBLICA ASISTENCIA SOCIAL, EDUCACION Y VIVIENDA POPULAR DEL QUINDIO.--III.)---POR ESCRITURA 1119 DEL 8 DE SEPTIEMBRE DE 1.999 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1.999, LA FUNDACION DE BENEFICENCIA PUBLICA,ASISTENCIA SOCIAL,EDUCACION Y VIVIENDA POPULAR DEL QUINDIO INCORPORO ESTE LOTE Y 13 INMUEBLES MAS, AL CENTRO CULTURAL Y DE CAPACITACION SOCIAL "FRANCISCO DE PAULA SANTANDER".--SERGIO TULIO TAMAYO ADQUIRIO POR COMPRA A LA CONSTRUCTORA ARMENIA LTDA. POR VALOR DE \$16.000.000.00 POR ESCRITURA 51 DEL 8 DE ENERO DE 1.993 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 13 DE ENERO DE 1.993.--IV.)---- "CONSTRUCTORA ARMENIA LIMITADA", ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MARINA HOYOS DE ORITZ EN \$4.000.000.00 POR ESCRITURA #2296 DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1982 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1982. V)-- MARINA HOYOS (SIC), ADQUIRIO EN LA SUCESION DE DOLORES OSORIO, EN \$4.000.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 1936, Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 8 DE SEPTIEMBRE DE 1936.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA E LOTE #11 URBANIZACION VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO

2) UR VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO MZ E CASA 11

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230120598470705382

Nro Matrícula: 280-157198

Página 2 TURNO: 2023-280-1-4423

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 09:00:05 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

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

280 - 136169

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 16-05-2002 Radicación: 2002-10287

Doc: ESCRITURA 814 DEL 10-05-2002 NOTARIA 5. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 912 RELOTEO

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

A: MUNICIPIO DE ARMENIA

X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 05-07-2002 Radicación: 2002-13959

Doc: ESCRITURA 1845 DEL 29-05-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$15,450,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SUBSIDIADA POR EL FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE ARMENIA Y EL INURBE, SE ACOGE A LOS ARTÍCULOS 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: MUNICIPIO DE ARMENIA

A: MONTOYA ACOSTA DUBERNEY

CC# 10172992 X

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 05-07-2002 Radicación: 2002-13959

Doc: ESCRITURA 1845 DEL 29-05-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONTOYA ACOSTA DUBERNEY

CC# 10172992 X

A: A FAVOR DE EL MISMO

A: MONTOYA RAMIREZ KATHERINE

CC# 1218463838

A: MONTOYA RAMIREZ LUIS FELIPE

CC# 1125795270

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 05-07-2002 Radicación: 2002-14006

Doc: ESCRITURA 2400 DEL 04-07-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 0901 ACLARACIÓN EN CUANTO A LA TRADICIÓN CORRECTA DE ESTE Y 45 INMUEBLES MAS.

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

A: MONTOYA ACOSTA DUBERNEY

CC# 10172992 X

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 09-02-2016 Radicación: 2016-280-6-1988

Doc: ESCRITURA 126 DEL 03-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE CALARCA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230120598470705382

Nro Matrícula: 280-157198

Página 3 TURNO: 2023-280-1-4423

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 09:00:05 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACIÓN: 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: MONTOYA ACOSTA DUBERNEY CC# 10172992 X

A: MONTOYA RAMIREZ KATHERINE CC# 1218463838

A: MONTOYA RAMIREZ LUIS FELIPE CC# 1125795270

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-02-2016 Radicación: 2016-280-6-1988

Doc: ESCRITURA 126 DEL 03-02-2016 NOTARIA PRIMERA DE CALARCA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MONTOYA ACOSTA DUBERNEY CC# 10172992 X

A: HERNANDEZ ARBELAEZ GILBERTO ANTONIO CC# 3574969

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-2018 Radicación: 2018-280-6-16014

Doc: OFICIO 4009 DEL 17-10-2017 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO # 20170051100

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

DE: HERNANDEZ ARBELAEZ GILBERTO ANTONIO CC# 3574969

A: MONTOYA ACOSTA DUBERNEY CC# 10172992 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-04-2021 Radicación: 2021-280-6-7232

Doc: OFICIO 0573 DEL 12-04-2021 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO -

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

DE: HERNANDEZ ARBELAEZ GILBERTO ANTONIO CC# 3574969

A: MONTOYA ACOSTA DUBERNEY CC# 10172992 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-05-2021 Radicación: 2021-280-6-9025

Doc: ESCRITURA 724 DEL 03-05-2021 NOTARIA PRIMERA DE CALARCA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.

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

DE: HERNANDEZ ARBELAEZ GILBERTO ANTONIO CC# 3574969

A: MONTOYA ACOSTA DUBERNEY CC# 10172992 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230120598470705382

Nro Matrícula: 280-157198

Página 5 TURNO: 2023-280-1-4423

Impreso el 20 de Enero de 2023 a las 09:00:05 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: 2023-280-1-4423 FECHA: 20-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA. DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA. DNP

El Registrador: NORMA LORENA PLAZAS HENAO

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