



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1110490184

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FREDY AGUIAR CRUZ	FECHA VISITA	27/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	1110490184	FECHA INFORME	30/01/2023
DIRECCIÓN	MANZANA 24 LOTE #21 URBANIZACIÓN LA GRECIA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO	La Grecia	REMODELADO	
CIUDAD	Armenia	OCCUPANTE	Desocupado
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	JOSE ELMER RAMIREZ ORTIZ			
NUM. ESCRITURA	3526 Escritura De #NOTARIA	4 ^a Armenia	FECHA	11/10/2013
Propiedad				
CIUDAD ESCRITURA	Armenia		DEPTO	Quindio
CEDULA CATASTRAL	6300101030001129000400000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	280-129615

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 60.50 m² (5.50 m x 11.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 60.50 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Grecia Manzana 24# 21, Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

Se observa un antejardín con cerramiento que ocupa una superficie de 8.80 m². Este no registra en los documentos ni en ficha normativa. No se tiene en cuenta en la liquidación.

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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 99,220,000.00

DOTACIÓN COMUNAL

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

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 4 compraventa de vivienda de interés social.

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	60.50	Frente	5.50
Forma	Rectangular	Fondo	11.00
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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	0.80
Índice de construcción:	-
No. De Unidades:	-

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	10.473.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50
AREA PISO 1	M2	60.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50
AREA PISO 1	M2	60.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / 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	Regular 100-200
Escolar	Bueno mas de 500
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Bueno 0-100
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Regular 100-200

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 Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MANZANA 24 LOTE #21 URBANIZACIÓN LA GRECIA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	60.50	M2	\$440,000.00	26.83%	\$26,620,000.00
Area Construida	Vivienda	60.50	M2	\$1,200,000.00	73.17%	\$72,600,000.00
TOTALES					100%	\$99,220,000.00
Valor en letras	Noventa y nueve millones doscientos veinte mil Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL	\$99,220,000.00
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

El sector se encuentra consolidado para el uso de vivienda unifamiliar, solo se observan modificaciones y/o adecuaciones de las construcciones existentes.

SALVEDADES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 60.50 m² (5.50 m x 11.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 60.50 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización La Grecia Manzana 24# 21, Armenia Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). Se observa un antejardín con cerramiento que ocupa una superficie de 8.80 m². Este no registra en los documentos ni en ficha normativa. No se tiene en cuenta en la liquidación. **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 que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, centro de salud, central de abastos y otros de uso recreativo.

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

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular Se observa un antejardín con cerramiento que ocupa una superficie de 8.80 m². Este no registra en los documentos ni en ficha normativa.

Fachada en graniplast con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapados en cerámica, con división en aluminio y acrílico; Cocina semi integral con mesón en concreto con acabado en cerámica.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa Alejandra	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	3128836434	65.00	65.00	\$1,200,000	\$78,000,000
2	La Cecilia	\$150,000,000	0.98	\$147,000,000	3128836434	54.00	110.00	\$1,100,000	\$121,000,000
3	Cooperativo	\$145,000,000	0.90	\$130,500,000	3225214101	85.00	85.00	\$1,100,000	\$93,500,000
Del inmueble						60.50	60.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,000,000	\$461,538	1.0	0.98	0.98	\$452,308
2	\$26,000,000	\$481,481	0.95	0.98	0.93	\$448,259
3	\$37,000,000	\$435,294	0.98	0.98	0.96	\$418,056
				PROMEDIO	\$439,541.14	
				DESV. STANDAR	\$18,716.06	
				COEF. VARIACION	4.26%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$440,000.00	AREA	60.50	TOTAL	\$26,620,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	60.50	TOTAL	\$72,600,000.00
VALOR TOTAL		\$99,220,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-alejandra/armenia/6953688>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-cecilia/armenia/6580085>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cooperativo/armenia/7785009>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MANZANA 24 LOTE #21 URBANIZACIÓN LA GRECIA | La Grecia | Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

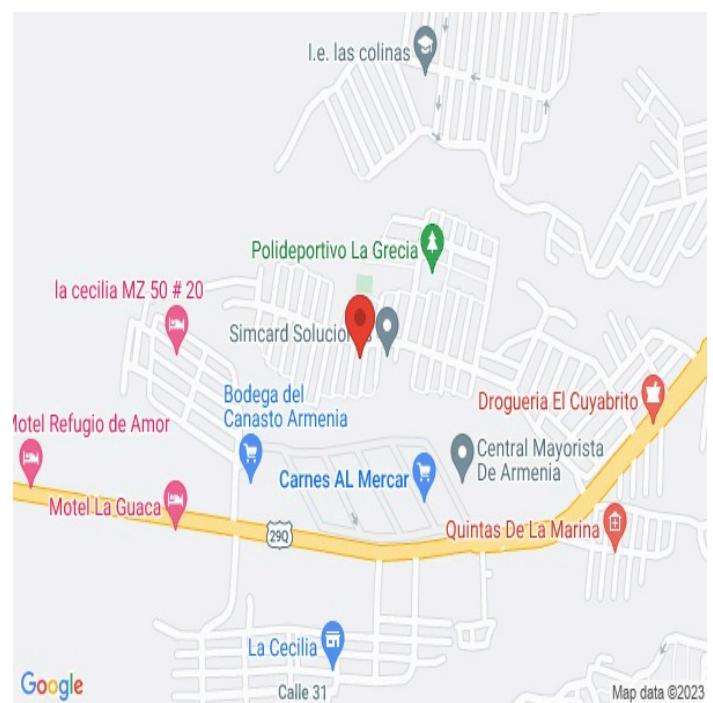
Latitud: 4.5297222

Longitud: -75.71333333333334

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31' 47''

Longitud: 75° 42' 48''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Closest 1



Habitación 2



Closest 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



REGISTRO FOTOGRÁFICO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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 valuatorio 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor 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-1110490184



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

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: 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 PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123769170804270

Nro Matrícula: 280-129615

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-4920

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 08:29:13 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: 22-06-1999 RADICACIÓN: 1999-6073 CON: ESCRITURA DE: 15-06-1999

CODIGO CATASTRAL : 630010103000011290004000000000 COD CATASTRAL ANT: 63001010311290004000

NUPRE-BSK0006AOXC

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1303 de fecha 11-06-99 en NOTARIA 2 de ARMENIA LOTE 21 con area de 60.50 M², 5.50 MTS DE FRENTE POR 11 MTS DE CENTRO (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACIONES

1,)-BARILOCHE S.A. ADQUIRIO POR APORTE A SOCIEDAD HECHO POR CONSTRUCCIONES BARILOCHE LIMITADA, POR VALOR DE \$376.000.000.00, EXCLUYENDO UNOS LOTES, POR ESCRITURA 457 DEL 10 DE MARZO DE 1.999 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DE 1.999.---II.)-CONSTRUCCIONES BARILOCHE LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA BONAVENTO LIMITADA, POR VALOR DE \$220.000.000.00 EXCLUYENDO UNOS LOTES, POR ESCRITURA 6592 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.996 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24 DE ENERO DE 1.977.---III.)-CONSTRUCTORA BONAVENTO LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A LA URBANIZADORA LA ALDEA LIMITADA POR VALOR DE \$220.000.000.00 DOS LOTES, POR ESCRITURA 2361 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1.995 NOTARIA 4. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE DICIEMBRE DE 1.995. IV.)--URBANIZADORA LA ALDEA LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A JAIR Y RAUL URIBE LONDO\O POR VALOR DE \$210.000.000.00 POR ESCRITURA 729 DEL 10 DE MAYO DE 1.995 NOTARIA 4 DE ARMENIA, DOS LOTES, REGISTRADA EL 24 DE MAYO DE 1.995.---V.)-JAIR Y RAUL URIBE LONDO\O, ADQUIRIERON MAYOR PORCION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE INVERSIONES RAJA LIMITADA, EN \$2.508.000.00 POR ESCRITURA 256 DE 11 DE FEBRERO DE 1987, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 1987.---VI.)INVERSIONES RAJA LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A CAMILA LONDO\O VDA. DE URIBE, EN \$1.657.000.00 POR ESCRITURA 260 DE 9 DE MARZO DE 1982, DE LA NOTARIA 3 DE IBAGUE, REGISTRADA EL 2 DE ABRIL DE 1982.---VII.)- CAMILA LONDO\O VDA. DE URIBE, ADQUIRIO ASI: POR ESCRITURA 1558 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1943, DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 1 DE DICIEMBRE DE 1943, OLIMPO NIETO G., Y HERSELIA IDARRAGA DE NIETO, VENDIERON A JOAQUIN URIBE ANGEL 2/3 PARTES, Y A CAMILA LONDO\O DE URIBE 1/3 PARTE EN \$12.000.00---EN LA SUCESION DE JOAQUIN URIBE ANGEL, SE ADJUDICO A CAMILA LONDO\O VDA. DE URIBE, LAS 2/3 PARTES EN \$43.333.32, CUYA PARTICION FUE APROBADO POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 20 DE ABRIL DE 1956, Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 14 DE JUNIO DE 1956.-

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA 24 LOTE #21 URBANIZACION LA GRECIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

MATRÍCULA A



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123769170804270

Nro Matrícula: 280-129615

Página 2 TURNO: 2023-280-1-4920

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 08:29:13 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-06-1999 Radicación: 1999-6073

Doc: ESCRITURA 1303 DEL 11-06-1999 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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

A: BARILOCHE S.A.

NIT# 8010016088 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-08-2000 Radicación: 2000-15538

Doc: ESCRITURA 1701 DEL 10-08-2000 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA, ESTE Y 235 LOTES MAS.-

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

DE: BARILOCHE S.A.

NIT# 8010016088 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-01-2001 Radicación: 2001-696

Doc: ESCRITURA 5.947 DEL 29-12-2000 NOTARIA 2A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA PARCIAL EN EN CUANTO A ESTE Y 197 INMUEBLES MAS.

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: BARILOCHE S.A.

NIT# 8010016088 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-08-2003 Radicación: 2003-17901

Doc: ESCRITURA 2282 DEL 24-07-2003 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$15,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO DE COMFENALCO REGIONAL QUINDIO, DECLARANDO CONOCER LAS SANCIONES PREVISTAS EN LOS ART 8 Y 30 DE LA LEY 3 DE 1.991.-

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

DE: BARILOCHE S.A.

NIT# 8010016088

A: ROJAS RESTREPO MARIA MERCEDES

CC# 24674789 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-08-2003 Radicación: 2003-17901

Doc: ESCRITURA 2282 DEL 24-07-2003 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 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: ROJAS RESTREPO MARIA MERCEDES

CC# 24674789 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123769170804270

Nro Matrícula: 280-129615

Página 3 TURNO: 2023-280-1-4920

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 08:29:13 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-08-2003 Radicación: 2003-17901

Doc: ESCRITURA 2282 DEL 24-07-2003 NOTARIA 2 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROJAS RESTREPO MARIA MERCEDES

CC# 24674789 X

A: EN FAVOR DE LA ADQUIRENTE, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, DE

A: ROJAS RESTREPO BRAYAM ESTEBAN

A: ROJAS RESTREPO MAIRA ALEJANDRA

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-08-2013 Radicación: 2013-280-6-14538

Doc: ESCRITURA 1700 DEL 23-08-2013 NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$6,075,000

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

NIT. 860.035.827-5

A: ROJAS RESTREPO MARIA MERCEDES

CC# 24674789 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-09-2013 Radicación: 2013-280-6-16020

Doc: ESCRITURA 3128 DEL 12-09-2013 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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

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

A: ROJAS RESTREPO BRAYAM ESTEBAN

A: ROJAS RESTREPO MAIRA ALEJANDRA

A: ROJAS RESTREPO MARIA MERCEDES

CC# 24674789 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-280-6-17845

Doc: ESCRITURA 3526 DEL 11-10-2013 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$36,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ROJAS RESTREPO MARIA MERCEDES

CC# 24674789

A: RAMIREZ ORTIZ JOSE ELMER

CC# 89006886 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-280-6-17845

Doc: ESCRITURA 3526 DEL 11-10-2013 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 230123769170804270

Nro Matrícula: 280-129615

Pagina 4 TURNO: 2023-280-1-4920

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 08:29:13 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

ESPECIFICACION: 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: RAMIREZ ORTIZ JOSE ELMER

CC# 89006886 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-01-2016 Radicación: 2016-280-6-243

Doc: ESCRITURA 18867 DEL 29-12-2015 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA -

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: RAMIREZ ORTIZ JOSE ELMER

CC# 89006886 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 06-07-2022

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.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230123769170804270

Nro Matrícula: 280-129615

Página 5 TURNO: 2023-280-1-4920

Impreso el 23 de Enero de 2023 a las 08:29:13 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: 2023-280-1-4920 FECHA: 23-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA | DNP | SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO | GUARDIA 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