



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094902213

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JAVIER MAURICIO ZAMORA CASTAÑO			FECHA VISITA	14/02/2023
NIT / C.C CLIENTE	1094902213			FECHA INFORME	17/02/2023
DIRECCIÓN	CALLE 49 28-82 APARTAMENTO 401 BLOQUE 3 MANZANA 5 URB. LAS SERRANIAS			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	27 años
BARRIO	URB. LAS SERRANIAS			REMODELADO	
CIUDAD	Armenia			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Quindío			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ				
IDENTIFICACIÓN	18468387				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RAMIREZ YEPES VERONICA MARIA			
NUM. ESCRITURA	2086 Escritura	#NOTARIA	1	FECHA
Propiedad				06/08/2004
CIUDAD ESCRITURA	Armenia		DEPTO	Quindío
CEDULA CATASTRAL	63001010100000330903900000117			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	URB. LAS SERRANIAS			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	132000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2.05%			

M. INMOB.	N°
APTO 401, BQ 3, MZ 5	280-90557

### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la CALLE 49 28-82 APTO 401 BQ 3 MZ 5 URB. LAS SERRANIAS. No tiene garaje y cuenta con servicios públicos.

**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	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL					
PORTERÍA	SI	BICICLETERO	NO	ACENSORES	NO
PISCINAS	NO	TERRAZA	COMunal	JARDIN	INFANTil
PLANTA	ELECT.	CALEFACCION	NO	GOLFITO	NO
GAR. VISIT.	NO	GIMNASIO	NO	BOMBA	EYECTORA
PORTERIA	SI	TANQUE	SI	CANCHAS	NO
ZONA VERDE	NO	SHUT	NO	CITOFOONO	NO
AIRE	NO	TEATRINO	NO	SAUNA	NO

**VALOR COMERCIAL \$ COP 101,861,980.40**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 101,861,980.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía  
Modelo 8-14

### NOMBRES Y FIRMAS



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

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	8
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.80	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	57.80	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	57.80

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 49 28-82 APARTAMENTO 401 BLOQUE 3 MANZANA 5 URB. LAS SERRANIAS | URB. LAS SERRANIAS | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4310, fecha: 27/07/1993, Notaría: Tercera y ciudad: Armenia.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial
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	Bueno mas de 500

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 49 28-82 APARTAMENTO 401 BLOQUE 3 MANZANA 5 URB. LAS SERRANIAS

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1996

### Comentarios de estructura

La estructura en buen estado de conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 401, BQ 3, MZ 5	57.80	M2	\$1,762,318.00	100.00%	\$101,861,980.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$101,861,980.40</b>
Valor en letras	Ciento un millones ochocientos sesenta y un mil novecientos ochenta Pesos Colombianos					
<b>TOTAL COMERCIAL</b>						<b>\$101,861,980.40</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>						

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valorización:**

**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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Inmueble ubicado en la CALLE 49 28-82 APTO 401 BQ 3 MZ 5 URB. LAS SERRANÍAS. No tiene garaje y cuenta con servicios públicos. **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 colegios, hospital del sur, CAI de policía, Estadio y otros de uso recreativo.

Escrutura: 4310, Fecha escritura: 27/07/1993, Notaría escritura: Tercera, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 132000, Total unidades: 8, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

La estructura corresponde al sistema aporticado en buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baño enchapados en cerámica (zona de ducha), con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en acero inoxidable; cielo raso en PVC.

### 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	Sector Estadio	4	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$1,642,741.94	3128836434
2	Brisas de la Secreta	5	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$0	0	\$0	\$1,905,357.14	3128836434
3	Armenia Puerto espejo	3	\$98,000,000	0.97	\$95,060,000	0	\$0	0	\$0	\$1,828,076.92	3128841463
4	Armenia villa claudia	2	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$1,616,666.67	3104207979
5	Armenia las brisas	4	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$0	0	\$0	\$1,818,750.00	3128836434
<b>Del inmueble</b>		<b>APT O 401</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	67	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,642,741.94
2	20	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,905,357.14
3	20	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,828,076.92
4	20	63	63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,616,666.67
5	15	64	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,818,750.00
	<b>27 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,762,318.53</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$125,977.92</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>7.15%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,888,296.45	<b>TOTAL</b>	\$109,143,535.07
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$1,636,340.61	<b>TOTAL</b>	\$94,580,487.46
VALOR TOTAL	\$101,861,980.40			

## Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

## Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10571\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10571_archivopdflinks.html)

1 - <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/estadio-centenario/armenia/6320009>

2 - <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/brisas-de-la-secretaria/armenia/6580229>

3 - <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-espejo/armenia/6580324>

4 - <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/barrio-villa-claudia-sobre-la-calle-50/armenia/7696056>

5 - <https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-brisas/armenia/6723295>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 49 28-82 APARTAMENTO 401 BLOQUE 3 MANZANA 5  
URB. LAS SERRANIAS | URB. LAS SERRANIAS | Armenia |  
Quindío

### COORDENADAS (DD)

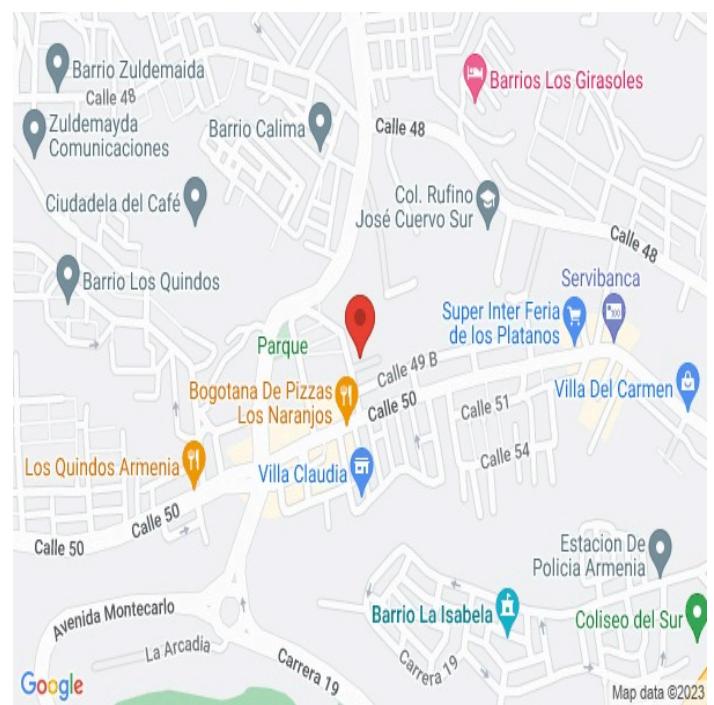
**Latitud:** 4.5216667

**Longitud:** -75.6975

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 31' 18''

**Longitud:** 75° 41' 51''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto

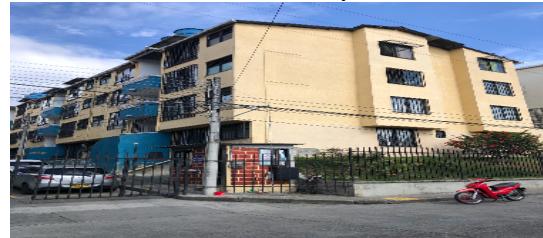


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closest 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ

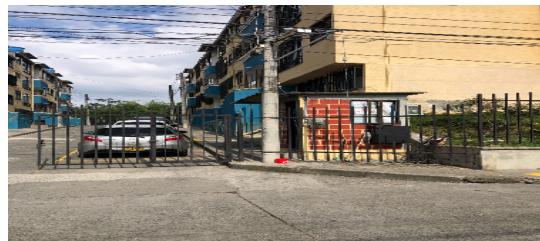


Escalera común - CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

PorterÃa - 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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador 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 valorar 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-1094902213**



PIN de Validación: b0650a92



<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: b0650a92

## 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: b0650a92

## 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: b0650a92

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: b0650a92



### PIN DE VALIDACIÓN

**b0650a92**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero 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: 230213743171980304**

Nro Matrícula: 280-90557

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-13008

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:08:12 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: ARMENIA

FECHA APERTURA: 10-09-1993 RADICACIÓN: 93-012055 CON: ESCRITURA DE: 27-07-1993

CODIGO CATASTRAL: 630010101000000330903900000117 COD CATASTRAL ANT: 63001010100330117903

NUPRE: BSK0001MLEA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 401 MANZANA 5, BLOQUE D3: NIVEL +8.01 Y CUBIERTA SU AREA PRIVADA ES DE 57.80 M2 UNA ALTURA LIBRE DE 2.37 MT. UN PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE 2.05% CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 4310 DEL 27 DE JULIO DE 1.993 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA (ART. 11 DCTO 1711 DE 1984)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

### COEFFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION·**

I. CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA, ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ENGLOBAMIENTO EN SEIS LOTES ASI: CUATRO LOTES POR COMPRA A JAIME CARMONA SOTO Y CARLOS HERNAN ARBELAEZ NIETO, EN \$1.719.000.00 POR ESCRITURA # 789 DE 21 DE MARZO DE 1985, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE MARZO DE 1985.-- POR ESCRITURA # 961 DE 31 DE MARZO DE 1986, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 1986 "CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA", VERIFICO RELOTEO.- II. JAIME CARMONA SOTO Y CARLOS HERNAN ARBELAEZ NIETO, ADQUIRIERON POR COMPRA A GABRIEL GUTIERREZ ALZATE, EN \$1.500.000.00 POR ESCRITURA # 2431 DE 4 DE OCTUBRE DE 1984, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 28 DE DICIEMBRE DE 1984.- III. GABRIEL GUTIERREZ ALZATE, ADQUIRIO MAYOR EXTENSION EN PARTICION CON VICENTE, ELIAS Y JAVIER GUTIERREZ ALZATE, POR ESCRITURA # 714 DE 25 DE ABRIL DE 1966 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30 DE ABRIL DE 1966.- IV. CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA (NUMERAL I), ADQUIRIO OTROS DOS LOTES, POR COMPRA A CARLOS HERNAN ARBELAEZ NIETO Y JAIME CARMONA SOTO, EN \$600.000.00 POR ESCRITURA # 961 DE 31 DE MARZO DE 1986, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE 1986.- V. CARLOS HERNAN ARBELAEZ NIETO Y JAIME CARMONA SOTO, ADQUIRIERON MAYOR PORCION POR COMPRA A JUAN ZULUAGA HERRERA, EN \$563.000.00 POR ESCRITURA # 2851 DE 31 DE OCTUBRE DE 1983, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 3 DE NOVIEMBRE DE 1983.- VI. JUAN ZULUAGA HERRERA, ADQUIRIO ASI: POR ESCRITURA # 1822 DE 22 DE AGOSTO DE 1973, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE AGOSTO DE 1973 GABRIEL GUTIERREZ ALZATE, VENDIO EL INMUEBLE A JUAN ZULUAGA HERRERA Y ALBERTO JARAMILLO BOTERO EN \$192.000.00. POR ESCRITURA # 341 DE 5 DE MARZO DE 1976, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 15 DE MARZO DE 1976, ALBERTO JARAMILLO BOTERO, VENDIO A JUAN ZULUAGA HERRERA LA MITAD POR \$96.000.00.- VII. GABRIEL GUTIERREZ ALZATE, ADQUIRIO COMO SE DIJO EN EL NUMERAL III.- VIII. POR ESCRITURA # 1135 DE 5 DE MARZO DE 1993, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE MARZO DE 1993, "CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA", VERIFICO ENGLOBAMIENTO.- URBANIZACION LAS SERRANIAS MANZANA #5, SE CONSTRUYO SOBRE UN LOTE DE 862.98 METROS CUADRADOS Y SE ALINDERO ASI: NORTE: EN 44.60 METROS CON ZONA VERDE #5, ORIENTE: EN 25.80 METROS CON ZONA #4 Y #5, OCCIDENTE: 25.80 METROS CON LA CARRERA 29, Y SUR: EN 44.60 METROS CON LA CALLE 49A.-

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 49-28-82 APARTAMENTO 401 BLOQUE 3 MANZANA 5 URB. LAS SERRANIAS

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230213743171980304**

**Nro Matrícula: 280-90557**

Página 4 TURNO: 2023-280-1-13008

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:08:12 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

Doc: ESCRITURA 1033 DEL 06-06-2003 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: CUARTAS FRANCO DIEGO FERNANDO

CC# 7555421 X

A: URREA ORLAS SANDRA MILENA

CC# 41929862 X

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-06-2003 Radicación: 2003-12343**

Doc: ESCRITURA 1033 DEL 06-06-2003 NOTARIA 3 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CUARTAS FRANCO DIEGO FERNANDO

CC# 7555421 X

A: URREA ORLAS SANDRA MILENA

CC# 41929862 X

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-06-2003 Radicación: 2003-12974**

Doc: OFICIO 682 DEL 04-06-2003 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A ANTES CORPORACION GRAN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

A: CUARTAS FRANCO DIEGO FERNANDO

CC# 7555421 X

A: URREA ORLAS SANDRA MILENA

CC# 41929862 X

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-06-2003 Radicación: 2003-12975**

Doc: AUTO SIN DEL 26-05-2003 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$18,207,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0107 ADJUDICACION DE LA COSA HIPOTECADA

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

DE: CUARTAS FRANCO DIEGO FERNANDO

CC# 7555421

DE: URREA ORLAS SANDRA MILENA

CC# 41929862

A: CORPORACION GRAN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR HOY GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

X

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-08-2004 Radicación: 2004-15107**

Doc: ESCRITURA 2086 DEL 06-08-2004 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$18,747,731





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230213743171980304**

**Nro Matrícula: 280-90557**

Página 6 TURNO: 2023-280-1-13008

Impreso el 13 de Febrero de 2023 a las 08:08:12 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-280-1-13008      FECHA: 13-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICIAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA DNP

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

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