



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1099363347

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE GEOVANNI GUERRERO RIOS	FECHA VISITA	14/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1099363347	FECHA INFORME	16/03/2023
DIRECCIÓN	SECTOR PUERTO ESPEJO CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO APARTAMENTO # 301 BLOQUE 2 ETAPA 2	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	8 años
BARRIO	Puerto Espejo	REMODELADO	
CIUDAD	Armenia	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Quindío	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ		
IDENTIFICACIÓN	18468387		

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NILSON BUSTILLO PADILLA			
NUM. ESCRITURA	1293 Escritura	NOTARIA	1 <sup>a</sup> Bogotá D.C.	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		21/09/2020	
CIUDAD	Armenia		DEPTO	Quindío
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	63001010100014490026902030001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2261%			

M. INMOB.	N°
AP 301 BL 2 ET 2	280-209014

### OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por Apartamento con área privada de 46.62 m<sup>2</sup>. Se encuentra ubicado en el Conjunto Residencial El Cielo, Apartamento 301 - Bloque 2, 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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 102,564,000.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,564,000.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación de dominio, anotación 7 del certificado suministrado, prohibición de trasferencia, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

### 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	5
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	51.07		AREA	M2	-	
AREA PRIVADA	M2	46.62		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.62		AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.62	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR PUERTO ESPEJO CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO APARTAMENTO # 301 BLOQUE 2 ETAPA 2 | Puerto Espejo | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 632, fecha: 03/03/2015, Notaria: 1<sup>a</sup> Armenia y ciudad: Armenia.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Regular	300-400	
Zonas recreativas	Regular	300-400	

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	reticular celulado
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	10
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	92
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	SECTOR PUERTO ESPEJO CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO APARTAMENTO # 301 BLOQUE 2 ETAPA 2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja plastica
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2015

### Comentarios de estructura

La estructura corresponde al sistema industrializado (muros vacíos en concreto), en buen estado de conservación, construida bajo las especificaciones de la normatividad vigente.

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	AP 301 BL 2 ET 2	46.62	M2	\$2,200,000.00	100.00%	\$102,564,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$102,564,000.00</b>
Valor en letras		Ciento dos millones quinientos sesenta y cuatro mil Pesos Colombianos				

**TOTAL COMERCIAL** **\$102,564,000.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	En el sector se observa el desarrollo de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.

### SALVEDADES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por Apartamento con área privada de 46.62 m<sup>2</sup>. Se encuentra ubicado en el Conjunto Residencial El Cielo, Apartamento 301 - Bloque 2, 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.**

Limitación de dominio, anotación 7 del certificado suministrado, prohibición de trasferencia.

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con equipamientos suficientes, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Se tienen vías terciarias que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte.

Escritura: 632, Fecha escritura: 03/03/2015, Notaría escritura: 1<sup>a</sup> Armenia, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 80000, Total unidades: 5, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

La estructura corresponde al sistema industrializado (muros vaciados en concreto), en buen estado de conservación, construida bajo las especificaciones de la normatividad vigente.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropa: 1, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería interior en madera; Baño enchapado en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en granito y gabinetes.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	El Cielo	7	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,393,617.02	3228455243
2	El Cielo	6	\$105,000,000	0.98	\$102,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,189,361.70	3106793793
3	Puerto Espejo	6	\$130,000,000	0.93	\$120,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,238,888.89	3128673734
<b>Del inmueble</b>		<b>3</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	1-8	51.00	47.00	1.0	1.0	0.97	1.0	1.0	0.97	\$2,321,808.51
2	1-8	50.00	47.00	1.0	1.0	0.98	1.0	1.0	0.98	\$2,145,574.47
3	1-8	62.00	54.00	1.0	1.0	0.98	0.98	1.0	0.96	\$2,150,228.89
<b>8 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,205,870.62</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$100,432.12</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.55%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,306,302.75	<b>TOTAL</b>	\$107,519,833.98
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,105,438.50	<b>TOTAL</b>	\$98,155,542.94
VALOR TOTAL	\$102,564,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10737\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10737_archivopdflinks.html)

1.-<https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-espejo/armenia/7710193>

2.-<https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/carrera/armenia/7550056>

3.-<https://www.fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/puerto-espejo/armenia/7136668>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

SECTOR PUERTO ESPEJO CONJUNTO RESIDENCIAL EL CIELO APARTAMENTO # 301 BLOQUE 2 ETAPA 2 | Puerto Espejo | Armenia | Quindío

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.5130556

**Longitud:** -75.715

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 30' 47''

**Longitud:** 75° 42' 54''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Guardarropa 1



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Habitación 2



Clóset 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



# 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 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

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-1099363347**



PIN de Validación: b0af0a54



<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: b0af0a54



<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: b0af0a54



<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: b0af0a54

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: b0af0a54



### PIN DE VALIDACIÓN

**b0af0a54**

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 Marzo 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: 230308123773450213**

**Nro Matrícula: 280-209014**

Página 1 TURNO: 2023-280-1-23076

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 11:38:28 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: PUERTO ESPEJO

FECHA APERTURA: 14-06-2016 RADICACIÓN: 2016-280-6-10311 CON: ESCRITURA DE: 09-06-2016

CODIGO CATASTRAL: 630010101000014490026902030001COD CATASTRAL ANT: 01010000144900150000000000

NUPRE: BSK0013FRXA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 301 BLOQUE 2 ETAPA 2 con area de 46.62 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 51.07 M2. coeficiente de propiedad 0.2261% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 1926, 2016/06/09, NOTARIA PRIMERA ARMENIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

GEO CASAMAESTRA S.A.S. NIT 9003765626 ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-198446, ADICION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DESARROLLANDOSE SOBRE ESTA LA SEGUNDA ETAPA, Y LAS ETAPAS 1,3,4,5,6 SOBRE LAS MATRICULAS 280-198445, 280-198447 A LA 280-1984450, ASI: POR ESCRITURA 632 DEL 3/3/2015 NOTARIA PRIMERA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 15/4/2015 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: GEO CASAMAESTRA S.A.S. NIT 9003765626 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-198446 .-- .-ESCRITURA 3412 DEL 24/9/2014 NOTARIA PRIMERA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24/9/2014 POR ACLARACION A: GEO CASAMAESTRA SAS , A: ALONSO URREA BOTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-198446 .-- .-ESCRITURA 3175 DEL 9/9/2014 NOTARIA PRIMERA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24/9/2014 POR ACLARACION A: GEO CASAMAESTRA SAS , A: ALONSO URREA BOTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-198446 .-- .-ESCRITURA 3163 DEL 9/9/2014 NOTARIA PRIMERA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 11/9/2014 POR DIVISION MATERIAL A: GEO CASAMAESTRA SAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-198446 .--

-ESCRITURA 621 DEL 4/4/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 9/4/2014 POR COMPROVENTA DE: ALONSO URREA BOTERO , A: GEO CASAMAESTRA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-191716 .--ESCRITURA 620 DEL 4/4/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 9/4/2014 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE: ALONSO URREA BOTERO , A: LILIANA OSORIO PEREZ , A: PAOLA ANDREA VERA OSORIO , A: DAVID FERNANDO VERA OSORIO , A: FERNANDO VERA CASTRO , A: JUAN CAMILO VERA OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-191716 .--ESCRITURA 620 DEL 4/4/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 9/4/2014 POR RESCILIACION DE: LILIANA OSORIO PEREZ , DE: FERNANDO VERA CASTRO , DE: JUAN CAMILO VERA OSORIO , DE: DAVID FERNANDO VERA OSORIO , DE: PAOLA ANDREA VERA OSORIO , A: ALONSO URREA BOTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-191716 .--ESCRITURA 2563 DEL 23/12/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24/12/2013 POR PACTO DE RETROVENTA DE: LILIANA OSORIO PEREZ , DE: JUAN CAMILO VERA OSORIO , DE: FERNANDO VERA CASTRO , DE: PAOLA ANDREA VERA OSORIO , DE: DAVID FERNANDO VERA OSORIO , A: ALONSO URREA BOTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-191716 .--ESCRITURA 2563 DEL 23/12/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24/12/2013 POR COMPROVENTA DE: ALONSO URREA BOTERO , A: LILIANA OSORIO PEREZ , A: FERNANDO VERA CASTRO , A: PAOLA ANDREA VERA OSORIO , A: DAVID FERNANDO VERA OSORIO , A: JUAN CAMILO VERA OSORIO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-191716 .--ESCRITURA 1718 DEL 14/5/2013 NOTARIA PRIMERA 1 DE ARMENIA REGISTRADA EL 15/5/2013 POR DIVISION MATERIAL A: ALONSO URREA BOTERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-191716 .--ALONSO URREA BOTERO ADQUIRIO MAYOR PORCION POR COMPRA A HERNAN LONDOÑO TRUJILLO POR VALOR DE \$7.415.000.00 POR ESCRITURA 3599 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1.988 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 9 DE FEBRERO DE 1.989.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA NRO. 4188 DEL 22 DE AGOSTO DE 1997 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1997, ALONSO URREA BOTERO, VERIFICO DIVISION MATERIAL CON DESTINO A LA EXPLOTACION AGRICOLA.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA NRO. 188 DEL 01 DE FEBRERO DEL 2013 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 04 DE FEBRERO DEL 2013, ALONSO URREA BOTERO HIZO CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983), DE CONFORMIDAD CON EL CERTIFICADO NRO. 000001802 DE 25-01-2012 Y RESOLUCION NRO. 6300122592011 DE 30-11-2011 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (AREA ACTUAL 8 HECTAREAS 4083 M2.-).-- II.)







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

**Certificado generado con el Pin No: 230308123773450213**

Nro Matrícula: 280-209014

Pagina 4 TURNO: 2023-280-1-23076

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 11:38:28 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: 2023-280-1-23076

FECHA: 08-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

# SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

La guarda de la fe pública

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJA