



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-88033260

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDWIN ALBEIRO VILLAMIZAR VERA	FECHA VISITA	05/04/2023
NIT / C.C CLIENTE	88033260	FECHA INFORME	10/04/2023
DIRECCIÓN	CLL 45 NORTE # 13-90 PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER -P.H AP 105 VIS TR C DE APOTOS	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	3 años
BARRIO	Sector Regivit	REMODELADO	
CIUDAD	Armenia	OCCUPANTE	Desocupado
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	TABORDA ZAPATA MARIA CAROLINA			
NUM. ESCRITURA	1949 Escritura	NOTARIA	Primera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			18/08/2021
CIUDAD ESCRITURA	Armenia		DEPTO	Quindío
CEDULA CATASTRAL	63001010700001700905903010005			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	170000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.3900%			

M. INMOB.	N°
APTO 105, TR C	280-213161

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicado en CLL 45 NORTE 13-90 PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER, 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.

DEPENDENCIAS				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín
Patio	0	Bsocial	1	Balcón
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.
Integral	Alta NO			
Vivienda				

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	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 170,442,702.18

VALOR ASEGURABLE \$ COP 170,442,702.00

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 006 patrimonio de familia. Se recomienda levantar la anotación 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 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	3
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	58.50	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	56.41	AVALO CATASTRAL 2023	PESOS	121.905.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CLL 45 NORTE # 13-90 PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER -P.H AP 105 VIS TR C DE APTOS | Sector Regivit | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4287, fecha: 31/10/2016, Notaría: Cuarta y ciudad: Armenia.

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 0-100
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Bueno 0-100
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 300-400

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

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:	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	15
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	97
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CLL 45 NORTE # 13-90 PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER -P.H AP 105 VIS TR C DE APTOS

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	otro
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	2020

Comentarios de estructura

La estructura corresponde al sistema industrializado 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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 105, TR C	56.41	M2	\$3,021,498.00	100.00%	\$170,442,702.18
TOTALES					100%	\$170,442,702.18

Valor en letras Ciento setenta millones cuatrocientos cuarenta y dos mil setecientos dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$170,442,702.18

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	En el sector se observa el desarrollo de algunos proyectos de vivienda multifamiliar.

SALVEDADES

Ubicado en CLL 45 NORTE # 13-90 PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER, 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 vía arteria principal desde la que se tiene accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegios, hospital, CAI de policía y otros de uso recreativo.

Escrutina: 4287, Fecha escritura: 31/10/2016, Notaría escritura: Cuarta, Ciudad escritura: Armenia, Administración: 170000, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

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

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

Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

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	Oro Negro	10	\$188,000,000	0.97	\$182,360,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,952,000.00	3132074994
2	Oro Negro	7	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,222,807.02	3102715273
3	CN ORO NEGRO	2	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,912,604.15	+1 202-952-0291
4	CN ORO NEGRO	5	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,998,581.81	+1 202-952-0291
Del inmueble		105		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	55.00	55.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,952,000.00
2	3	58.00	57.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,222,807.02
3	3	58.50	56.41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,912,604.15
4	3	58.50	56.41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,998,581.81
3 años										
								PROMEDIO	\$3,021,498.25	
								DESV. STANDAR	\$138,730.33	
								COEF. VARIACION	4.59%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,160,228.58	TOTAL	\$178,268,494.08
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,882,767.91	TOTAL	\$162,616,937.92
VALOR TOTAL	\$170,442,702.18			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10853_archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-oro-negro-atardecer/armenia/10040840>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/cr-oro-negro-atardecer/armenia/10005642>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-oro-negro.982b9e0c-c894-3697-abd5-50f46c5hhape>

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-sector-oro-negro-armenia.4d39f944-db05-4e22-87b9-8db8d3af82b>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CLL 45 NORTE # 13-90 PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO
ATARDECER -P.H AP 105 VIS TR C DE APTOS | Sector Regivit |
Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.575

Longitud: -75.64444444444444

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 30''

Longitud: 75° 38' 40''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Conjunto



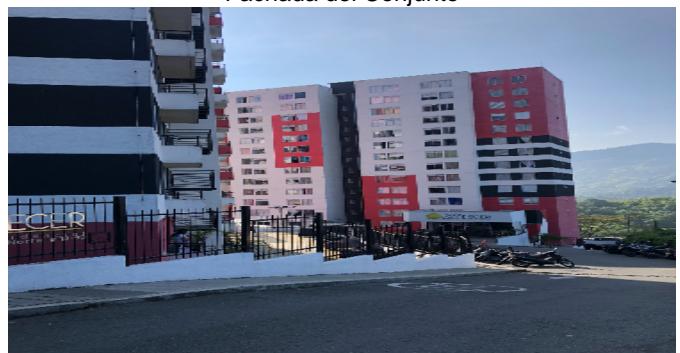
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Balcón



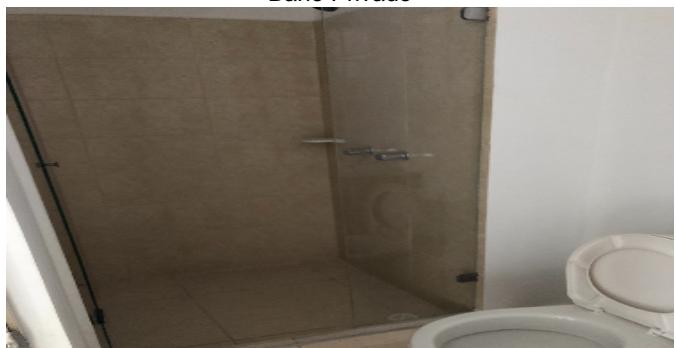
Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado



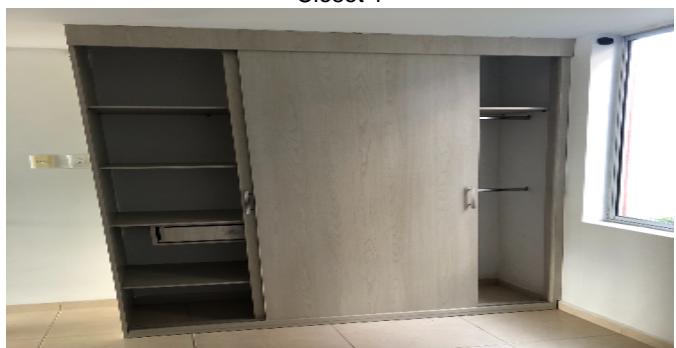
Baño Privado



Habitación 1



Closet 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Closest 2



Habitación 3



Closest 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Zonas Verdes



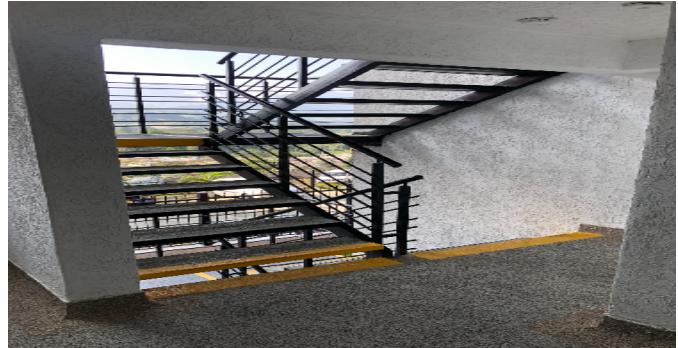
AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ

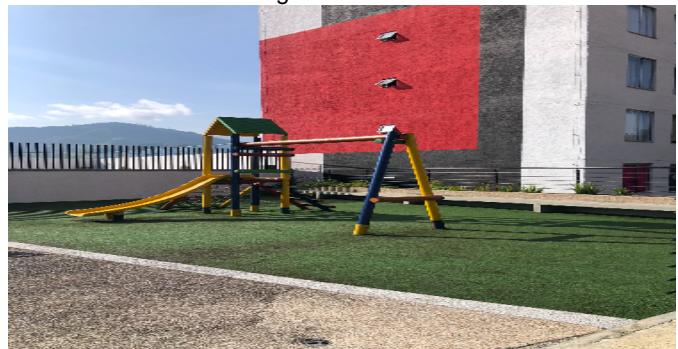


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Saln SocialCJ



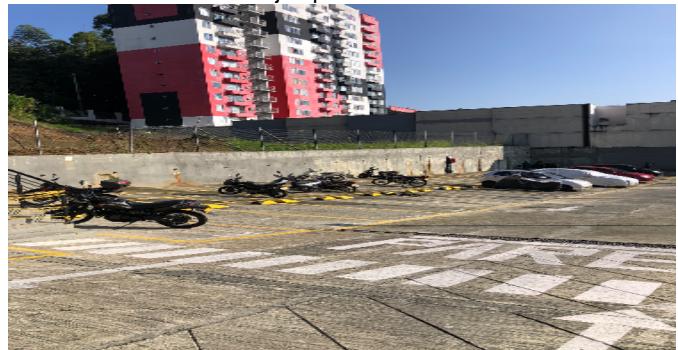
Juegos InfantilesCJ



PiscinasCJ



Garajes para motosCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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-88033260



PIN de Validación: af480ad2



<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: af480ad2



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



Asociación Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 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: af480ad2

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: af480ad2

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: af480ad2



PIN DE VALIDACIÓN

af480ad2

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 Abril 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: 230405501274839506

Nro Matrícula: 280-213161

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-32171

Impreso el 5 de Abril de 2023 a las 11:36:07 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: 03-11-2016 RADICACIÓN: 2016-280-6-20789 CON: ESCRITURA DE: 31-10-2016

CODIGO CATASTRAL : 630010107000001700905903010005 COD CATASTRAL ANT: 0107000001700905903010005

NUPPE: BSK001477BE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 105 VIS TORRE C DE APARTAMENTOS con area de 56.41 M² Y AREA CONSTRUIDA DE 58.50 M². coeficiente de propiedad 0.39000% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4287, 2016/10/31, NOTARIA CUARTA 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·

ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S., ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-205716, CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, ASI: POR ESCRITURA 4287 DEL 31/10/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 31/10/2016 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-205716 --- -ESCRITURA 3715 DEL 9/11/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 12/11/2015 POR COMPROVENTA DE: CONSTRUINMOBILIARIA TIAGO S.A.S. , A: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-205716 --- -ESCRITURA 3715 DEL 9/11/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 12/11/2015 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: CONSTRUINMOBILIARIA TIAGO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-205716 ---

--CONSTRUINMOBILIARIA TIAGO S.A.S.,ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION ASI:-----ESCRITURA 2740 DEL 25/8/2014 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 1/9/2014 POR COMPROVENTA DE: SONDRÁ MACOLLINS GARVIN PINTO , A: CONSTRUINMOBILIARIA TIAGO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-147068 .-----ESCRITURA 3929 DEL 28/10/2013 NOTARIA SETENTA Y CUATRO 74 DE BOGOTÁ D.C. REGISTRADA EL 7/11/2013 POR COMPROVENTA DE: SOCIEDAD INSERBI LTDA , A: SONDRÁ MACOLLINS GARVIN PINTO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-147068 .-----ESCRITURA 2348 DEL 21/11/2000 NOTARIA 59 DE SANTAFE DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 25/7/2001 POR COMPROVENTA DE: AGROPECUARIA EL GRAMAL POSADA Y CIA S. EN C. , A: SOCIEDAD INSERBI LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-147068 .-----ESCRITURA 2348 DEL 21/11/2000 NOTARIA 59 DE SANTAFE DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 25/7/2001 POR ENGLOBE A: AGROPECUARIA EL GRAMAL POSADA Y CIA. S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-147068 .-----)AGROPECUARIA EL GRAMAL POSADA Y CIA. S EN C. ADQUIRIO EN DOS LOTES POR COMPRA A PEDRO JOSE IRAGORRI POR VALOR DE \$5.000.000.00 POR ESCRITURA 4618 DEL 8 DE MAYO DE 1.991 DE LA NOTARIA 10 DE CALI,REGISTRADA EL 16 DE MAYO DE 1.991---)PEDRO JOSE IRAGORRI TORRES ADQUIRIO EN DOS LOTES POR COMPRA A CONSTRUCTORA LOPEZ RESTREPO Y ASOCIADOS LTDA. POR VALOR DE \$2.700.000.00 POR ESCRITURA 10191 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.988 DE LA NOTARIA 10 DE CALI,REGISTRADA EL 8 DE FEBRERO DE 1.989.----.)-CONSTRUCTORA LOPEZ RESTREPO Y ASOCIADOS LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A GUILLERMO ALZATE GUTIERREZ POR VALOR DE \$1.075.000.00 POR ESCRITURA 901 DEL 7 DE OCTUBRE DE 1.986 DE LA NOTARIA 1 DE CALARCA,REGISTRADA EL 26 DE NOVIEMBRE DE 1.986.----)GUILLERMO ALZATE GUTIERREZ ADQUIRIO POR COMPRA A ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO POR VALOR DE \$800.000.00 POR ESCRITURA 2940 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 4 DE DICIEMBRE DE 1.984.----.)-ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO VERIFICO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 1698 DEL 30 DE JUNIO DE 1.983 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DE 1.983.----)ALBERTO GUTIERREZ JARAMILLO ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROSALIA ARBELAEZ DE ISAZA EN \$1.000.000.00 POR ESCRITURA 874 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.975 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.975.-

DIRECCION DEL INMUEBLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230405501274839506

Nro Matrícula: 280-213161

Página 2 TURNO: 2023-280-1-32171

Impreso el 5 de Abril de 2023 a las 11:36:07 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

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 45 NORTE # 13-90 PARQUE RESIDENCIAL ORO NEGRO ATARDECER -PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO # 105 VIS TORRE C DE APARTAMENTOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 205716

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-01-2016 Radicación: 2016-280-6-836

Doc: ESCRITURA 4814 DEL 31-12-2015 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

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: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S.

NIT# 9008170113 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-2016 Radicación: 2016-280-6-20789

Doc: ESCRITURA 4287 DEL 31-10-2016 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S.

NIT# 9008170113 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-11-2020 Radicación: 2020-280-6-15097

Doc: ESCRITURA 2694 DEL 10-11-2020 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$3,658,433,950

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO ESTE Y 47 INMUEBLES MAS.

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

DE: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S.

NIT# 9008170113

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-09-2021 Radicación: 2021-280-6-18092

Doc: ESCRITURA 1949 DEL 18-08-2021 NOTARIA PRIMERA DE BELLO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA - CONSTITUIDA MEDIANTE LA ESCRITURA 4814 DEL 31/12/2015

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARTA DE ARMENIA -

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 X

A: ORO NEGRO CONSTRUINMOBILIARIA S.A.S.

NIT# 9008170113



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

Certificado generado con el Pin No: 230405501274839506

Nro Matrícula: 280-213161

Pagina 3 TURNO: 2023-280-1-32171

Impreso el 5 de Abril de 2023 a las 11:36:07 AM

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

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-09-2021 Radicación: 2021-280-6-18092

Doc: ESCRITURA 1949 DEL 18-08-2021 NOTARIA PRIMERA DE BELLO VALOR ACTO: \$104.243,9799

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (VIS)

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

DF-BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: TABORDA ZAPATA MARIA CAROLINA

CC# 24498250 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-09-2021 Radicacion: 2021-280-6-18092

Doc: ESCRITURA 1949 DEL 18-08-2021 NOTARIA PRIMERA DE BELLO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TABORDA ZAPATA MARIA CAROLINA

CC# 24498250 x

A: SU FAVOR, DE SU CONYUGE, DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD O DE LOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SAVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 07-07-2022

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

SUPERINTENDENCIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230405501274839506

Nro Matrícula: 280-213161

Página 4 TURNO: 2023-280-1-32171

Impreso el 5 de Abril de 2023 a las 11:36:07 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: 2023-280-1-32171

FECHA: 05-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

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