



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-4376730

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAIRO ANDRES PATIÑO ARIAS
NIT / C.C CLIENTE	4376730
DIRECCIÓN	1 BLQUE APARTAMENTO 204 PROYECTO GUADUALES DEL EDEN
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Sector Arenales
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/03/2024
FECHA INFORME	06/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA AMPARO NARANJO GIRALDO				
NUM.	1019 EscrituraDe	NOTARIA	1ª Quimbaya	FECHA	08/09/2008
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Quimbaya	DEPTO	Quindio		
ESCRITURA					
CEDULA	630010101000012150903900000091				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	GUADUALES DEL EDEN				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4.70 %				

M. INMOB.	Nº
280-161864	Apartamento 204

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el bloque 9 del Proyecto Guaduales del Edén Armenia Quindío.  
Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta con la calle 51 del municipio de Armenia.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Malo
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Sencillo	Regular
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 64,050,775

VALOR ASEGURABLE \$ COP 64,050,775

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado (APTO 204), con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 2: se debe actualizar la nomenclatura, ya que registra 1 Bloque, y es bloque 9.

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)

NOMBRES Y FIRMAS

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

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: 1912 DEL 30-10-2002 NOTARIA DE QUIMBAYA. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia / Ficha normativa 6.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	1	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA	M2	-
AREA PRIVADA	M2	42.53	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	54145000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.90	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.53

OBSERVACIONES DE ÁREAS

1 BLQUE APARTAMENTO 204 PROYECTO GUADUALES DEL EDEN | Sector Arenales | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1912, fecha: 30/10/2002, Notaría: 1ª Quimbaya y ciudad: Quimbaya.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Debil		Andenes	SI Bueno	
			Sardineles	SI Bueno	
			Vías Pavimentadas	SI Bueno	
			Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Regular	mas de 500	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Regular	0-100	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Regular	0-100			
Zonas recreativas	Regular	0-100			

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	78	Año de Construcción	2002
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 204	42.53	M2	\$1,506,014.00	100.00%	\$64,050,775.42
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$64,050,775</b>

Valor en letras

Sesenta y cuatro millones cincuenta mil setecientos setenta y cinco Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$64,050,775**

## OFERTA Y DEMANDA

**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 bajas

**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 baja, y se considera que la demanda es baja.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el bloque 9 del Proyecto Guaduales del Edén Armenia Quindío. Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta con la calle 51 del municipio de Armenia. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

**Entorno:** El entorno es tranquilo, con una dinámica barrial, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital del sur, CAI de policía y otros de uso recreativo.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1912, Fecha escritura: 30/10/2002, Notaría escritura: 1ª Quimbaya, Ciudad escritura: Quimbaya, Administración: 0, Total unidades: 1, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0. LOS BLOQUES SE ENCUENTRAN ABIERTOS NO CON CERRAMIENTO O PORTERÍA.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** Fachada en graniplast; Pisos generales en cemento y mineral; Muros en graniplast; Carpintería exterior en lámina metálica; Baño en pintura con enchape en ducha; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en granito.

## 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	Bosques de Gibraltar	5	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,526,785.71	3128673734
2	Bosques de Gibraltar	5	\$45,000,000	0.95	\$42,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,526,785.71	3015280496
3	Bosques de Pinares	1	\$120,000,000	0.93	\$111,600,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$1,701,818.18	3003728477
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15-30	28.00	28.00	0.98	1.0	1.0	1.0	0.98	0.96	\$1,466,325.00
2	15-30	28.00	28.00	0.98	1.0	1.0	1.0	0.98	0.96	\$1,466,325.00
3	15-30	55.00	55.00	0.97	1.0	1.0	0.98	0.98	0.93	\$1,585,393.39
	22 años									
									PROMEDIO	\$1,506,014.46
									DESV. STANDAR	\$68,744.17
									COEF. VARIACION	4.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,574,758.63	TOTAL	\$66,974,484.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,437,270.30	TOTAL	\$61,127,105.70
VALOR TOTAL	\$64,050,775.42			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-gibraltar/armenia/10385331>

2-<https://cris.com.co/apartamento-venta-sur-armenia/6855557>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bloques-bosques-de-pinares/armenia/7818892>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

1 BLQUE APARTAMENTO 204 PROYECTO GUADUALES DEL EDEN | Sector Arenales | Armenia | Quindío

### COORDENADAS (DD)

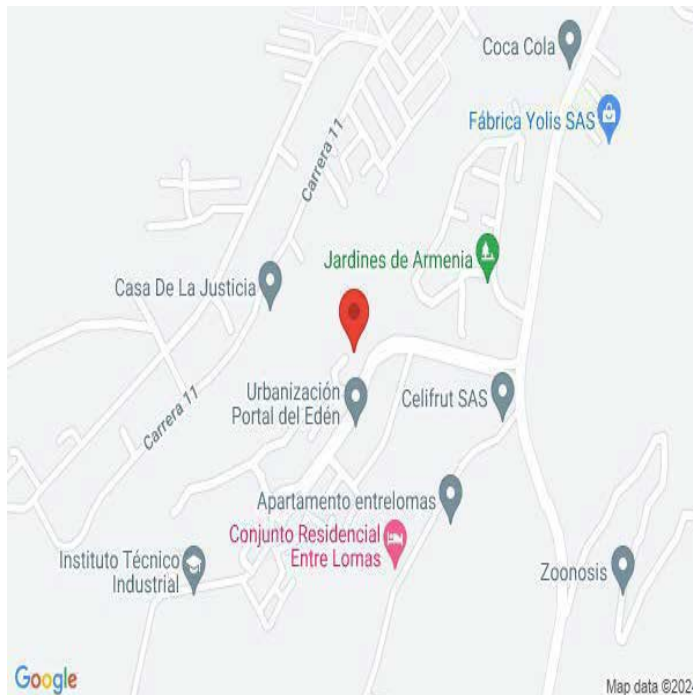
Latitud: 4.5063889

Longitud: -75.69416666666667

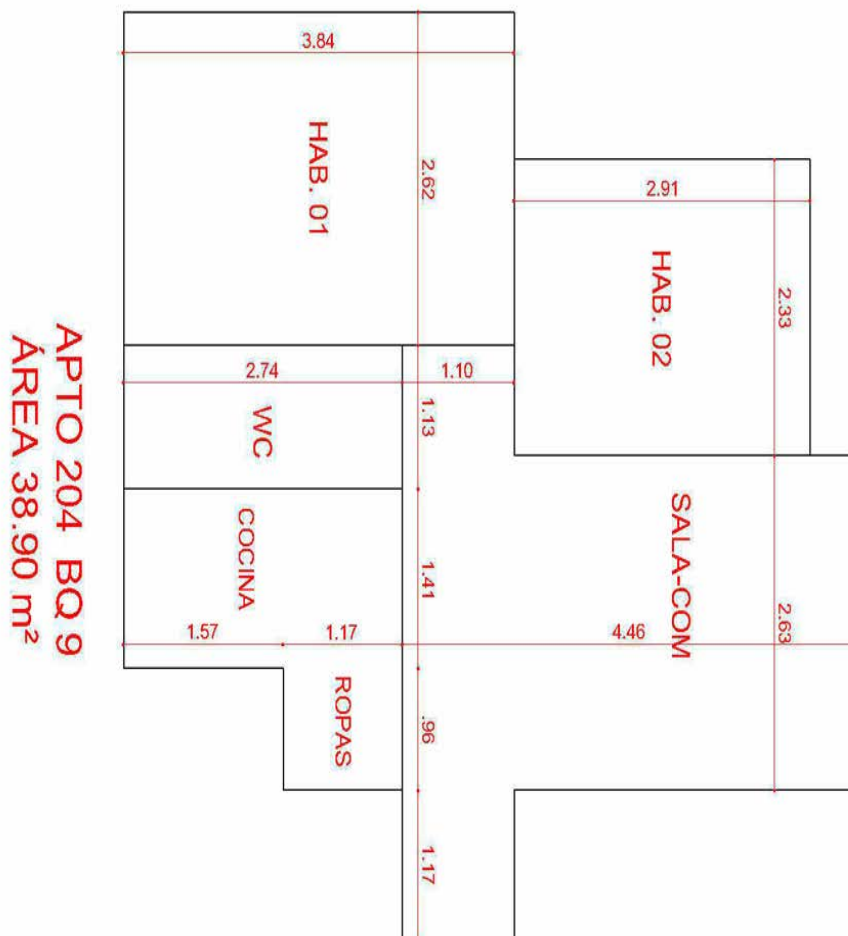
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 30' 23.0004''

Longitud: 75° 41' 39.0006''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto





## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2





## FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ





## FOTOS General

Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-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 --- **Eta**

**Información:** S/I --- **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 avaluador 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, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, 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-4376730





PIN de Validación: aa6c0a31



<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 avaluador 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: aa6c0a31



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



## 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: aa6c0a31



<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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, 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: aa6c0a31



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



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: [arquivangarcia@gmail.com](mailto:arquivangarcia@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 de procesos disciplinarios 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 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: aa6c0a31



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa6c0a31**

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 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-4376730 M.I.: 280-161864





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

Certificado generado con el Pin No: 240224488289935782

Nro Matrícula: 280-161864

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-17919

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 11:47:37 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: SAN PEDRO

FECHA APERTURA: 21-11-2002 RADICACIÓN: 2002-25510 CON: ESCRITURA DE: 15-11-2002

CODIGO CATASTRAL: 630010101000012150903900000091 COD CATASTRAL ANT: 63001010112150091903

NUPRE: BSK0003MWDA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 1912 de fecha 30-10-2002 en NOTARIA de QUIMBAYA BLOQUE N. 9 PACHA N.3 APARTAMENTO 204 con area de 42.53 MTS2 con coeficiente de 4.70% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1.)-PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II- FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VERIFICO DESENGLOBE MAYOR EXTENSION POR ESCRITURA 2314 DEL 26 DE JUNIO DEL 2002 NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 30 DE AGOSTO DEL 2002.----PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II -FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VERIFICO DESENGLOBE POR ESCRITURA 2718 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2001 NOTARIA 3 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 11 DE OCTUBRE DEL 2001.----PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II Y FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR COMPRA A VICENTE,MIGUEL,GUILLERMO,ROBERTO,CARMENZA,CONSUELO,GLORIA,CARLOS ALBERTO Y GERMAN VELEZ MEJIA POR VALOR DE \$3.878.856.000.00 POR ESCRITURA 2033 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.999 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 26 DE ENERO DEL 2000.---II.)-VICENTE,MIGUEL,GUILLERMO,GERMAN,ROBERTO,CARLOS ALBERTO,CARMENZA,GLORIA Y CONSUELO VELEZ MEJIA VERIFICARON ENGLOBE POR ESCRITURA 2033 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.999 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 26 DE ENERO DEL 2000.-III.)---VICENTE,MIGUEL,GUILLERMO,GERMAN,ROBERTO,CARLOS ALBERTO,CARMENZA,GLORIA Y CONSUELO VELEZ MEJIA ADQUIRIERON DERECHO O CUOTA 1/10 PARTE EN ESTE Y OTROS LOTES, POR COMPRA A LA CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA, POR VALOR DE \$54.346.450,00 POR ESCRITURA 818 DEL 19 DE ABRIL DE 1.996 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE 1.996.--IV.)--CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA ADQUIRIO EN REMATE PROCESO EJECUTIVO MIXTO, DERECHO O CUOTA DE 1/10 PARTE EN ESTE Y OTROS INMUEBLES DE LUIS FERNANDO VELEZ A. (SIC) POR VALOR DE \$61.600.000.00, AUTO DEL 6 DE FEBRERO DE 1.995 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 28 DE FEBRERO DE 1.995.---V.)-MIGUEL,VICENTE,ROBERTO,CARLOS ALBERTO,LUIS FERNANDO,GERMAN,GLORIA Y GUILLERMO VELEZ MEJIA,CONSUELO VELEZ DE JARAMILLO,CARMENZA VELEZ DE GUTIERREZ (SIC) ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE YOLANDA MEJIA BOTERO DE VELEZ LA MITAD EN ESTE Y CUATRO LOTES MAS,EXCLUYENDO UN LOTE DE 10 HAS. POR VALOR DE \$750.000.00, POR SENTENCIA DEL 5 DE MAYO DE 1.976 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE ARMENIA,REGISTRADO EL 15 DE JUNIO DE 1.976.--VII.)-MIGUEL,VICENTE,ROBERTO,CARLOS ALBERTO,LUIS FERNANDO,GERMAN,CARMENZA,GLORIA,GUILLERMO VELEZ MEJIA,Y CONSUELO VELEZ DE JARAMILLO ADQUIRIERON CUOTAS DE \$57.436.69 CADA UNO, YOLANDA MEJIA DE VELEZ ADQUIRIO CUOTA DE \$590.633.04 EN LA SUCESION DE MIGUEL VELEZ MEJIA POR VALOR DE \$1.165.000.00 EN ESTE Y OTROS LOTES, POR SENTENCIA DEL 25 DE OCTUBRE DE 1.968 DEL JUZGADO 1 CIVIL MPAL. DE ARMENIA, REGISTRADO EL 12 DE DICIEMBRE DE 1.968.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) 1 BLQUE APARTAMENTO 204 PROYECTO GUADUALES DEL EDEN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

**Certificado generado con el Pin No: 240224488289935782**

**Nro Matrícula: 280-161864**

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-17919

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 11:47:37 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

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

280 - 161116

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-11-2002 Radicación: 2002-25510

Doc: ESCRITURA 1912 DEL 30-10-2002 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$

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: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-11-2005 Radicación: 2005-21232

Doc: ESCRITURA 1449 DEL 31-10-2005 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$9,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL FOREC,COMPROMETIENDOSE A NO ENAJENAR EL INMUEBLE QUE ADQUIEREN ANTES DE 5 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE

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

**DE: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**

**NIT# 8605251485 FIDEICOMISO**

**PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II**

**A: MARTINEZ VINASCO YOLANDA**

**CC# 24815053 X**

**A: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO**

**CC# 6109765 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-11-2005 Radicación: 2005-21232

Doc: ESCRITURA 1449 DEL 31-10-2005 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: MARTINEZ VINASCO YOLANDA**

**CC# 24815053 X**

**DE: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO**

**CC# 6109765 X**

**A: A SU FAVOR,DE LOS HIJOS MENORES DE EDAD Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-11-2005 Radicación: 2005-21232

Doc: ESCRITURA 1449 DEL 31-10-2005 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: MARTINEZ VINASCO YOLANDA**

**CC# 24815053 X**

**A: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO**

**CC# 6109765 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-02-2011 Radicación: 2011-280-6-3112

Doc: ESCRITURA 1019 DEL 08-09-2008 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 240224488289935782

Nro Matrícula: 280-161864

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-17919

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 11:47:37 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

Se cancela anotación No: 3

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

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

A: MARTINEZ VINASCO YOLANDA

CC# 24815053 X

A: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO

CC# 6109765 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-02-2011 Radicación: 2011-280-6-3112

Doc: ESCRITURA 1019 DEL 08-09-2008 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MARTINEZ VINASCO YOLANDA

CC# 24815053 X

A: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO

CC# 6109765 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-02-2011 Radicación: 2011-280-6-3112

Doc: ESCRITURA 1019 DEL 08-09-2008 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$9,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: MARTINEZ VINASCO YOLANDA

CC# 24815053

DE: VELEZ GAVIRIA RICARDO ANTONIO

CC# 6109765

A: NARANJO GIRALDO MARIA AMPARO

CC# 41922007 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-280-3-1724

Fecha: 16-07-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 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 LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*





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

**Certificado generado con el Pin No: 240224488289935782**

**Nro Matrícula: 280-161864**

Pagina 4 TURNO: 2024-280-1-17919

Impreso el 24 de Febrero de 2024 a las 11:47:37 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: 2024-280-1-17919**

**FECHA: 24-02-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**LUZ JANETH QUINTERO ROJAS**  
REGISTRADORA PRINCIPAL



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