



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-52013518

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SANDRA PATRICIA OSORIO APONTE
NIT / C.C CLIENTE	52013518
DIRECCIÓN	SC TRES PLAN PILOTO DE VIVIENDA NUEVA CIUDAD MILAGRO PROYECTO GENESIS MZ I LT 13 B
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Génesis
CIUDAD	Armenia
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/03/2024
FECHA INFORME	11/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	IVAN VEGA MANRIQUE			
NUM.	377 EscrituraDe	#NOTARIA	1ª Armenia	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			01/02/2012
CIUDAD	Armenia	DEPTO	Quindío	
ESCRITURA				
CEDULA	630010101000011640032000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CO	No aplica			
NUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
RACIÓN				

M. INMOB.	Nº
280-154011	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la manzana I # 13B del sector conocido como Génesis en Armenia Quindío.
Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta a vía peatonal que permite el acceso al inmueble.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 117,802,165

VALOR ASEGURABLE \$ COP 117,802,165

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Industrial.
Uso Condicionado Según Norma	No especifica.
Uso Prohibido Según Norma	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	31.50	Frente	2.45
Forma	Irregular	Fondo	10.30
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:4.2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 019 de 2009-Ficha 2A
Antejardín	De acuerdo con la licencia que dio origen
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
Altura permitida pisos	5 pisos.
Aislamiento posterior	Para VIS es de 2 m.
Índice de ocupación	0.80
Índice de construcción:	No especifica.
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	31.50
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	17144000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	31
AREA PISO 1	M2	30.18
AREA PISO 2	M2	22.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	31.50
AREA PISO 1	M2	31.50
AREA PISO 2	M2	22.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Regular	0-100
Áreas verdes	Regular	0-100
Zonas recreativas	Regular	100-200

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	SC TRES PLAN PILOTO DE VIVIENDA NUEVA CIUDAD MILAGRO PROYECTO GENESIS MZ I LT 13 B

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	SI
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

Comentarios de 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	31.50	M2	\$654,037.00	17.49%	\$20,602,165.50
Area Construida	Piso 1	31.50	M2	\$1,800,000.00	48.13%	\$56,700,000.00
Area Construida	Piso 2	22.50	M2	\$1,800,000.00	34.38%	\$40,500,000.00
TOTALES					100%	\$117,802,165

Valor en letras

Ciento diecisiete millones ochocientos dos mil ciento sesenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$117,802,165**

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 la manzana I # 13B del sector conocido como Génesis en Armenia Quindío. Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta a vía peatonal que permite el acceso al inmueble. 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 tiene una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía colectora barrial que permite la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital del sur y otros de uso deportivo y recreativo.

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: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería en lámina metálica; Baño enchapado en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en enchape cerámico.

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Génesis	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3158082568	31.50	70.00	\$1,650,000	\$115,500,000
2	Bosques de pinars	\$148,000,000	0.97	\$143,560,000	3164231057	60.00	60.00	\$1,700,000	\$102,000,000
3	Simón Bolívar	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	3209929718	60.00	60.00	\$1,800,000	\$108,000,000
Del inmueble						31.50	54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,300,000	\$644,444	1	1.0	1.00	\$644,444
2	\$41,560,000	\$692,667	1	1	1.00	\$692,667
3	\$37,500,000	\$625,000	1	1	1.00	\$625,000
					PROMEDIO	\$654,037.04
					DESV. STANDAR	\$34,838.31
					COEF. VARIACION	5.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$654,037.00	AREA	31.50	TOTAL	\$20,602,165.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,800,000.00	AREA	54	TOTAL	\$97,200,000.00
VALOR TOTAL	\$117,802,165.50					

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

Enlaces:
1.-<https://finkasyfinkas.com/casa-venta-armenia/4919427> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosques-de-pinares/armenia/10548593> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-simon-bolivar/armenia/10519951>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

SC TRES PLAN PILOTO DE VIVIENDA NUEVA CIUDAD
MILAGRO PROYECTO GENESIS MZ I LT 13 B | Génesis |
Armenia | Quindío

COORDENADAS (DD)

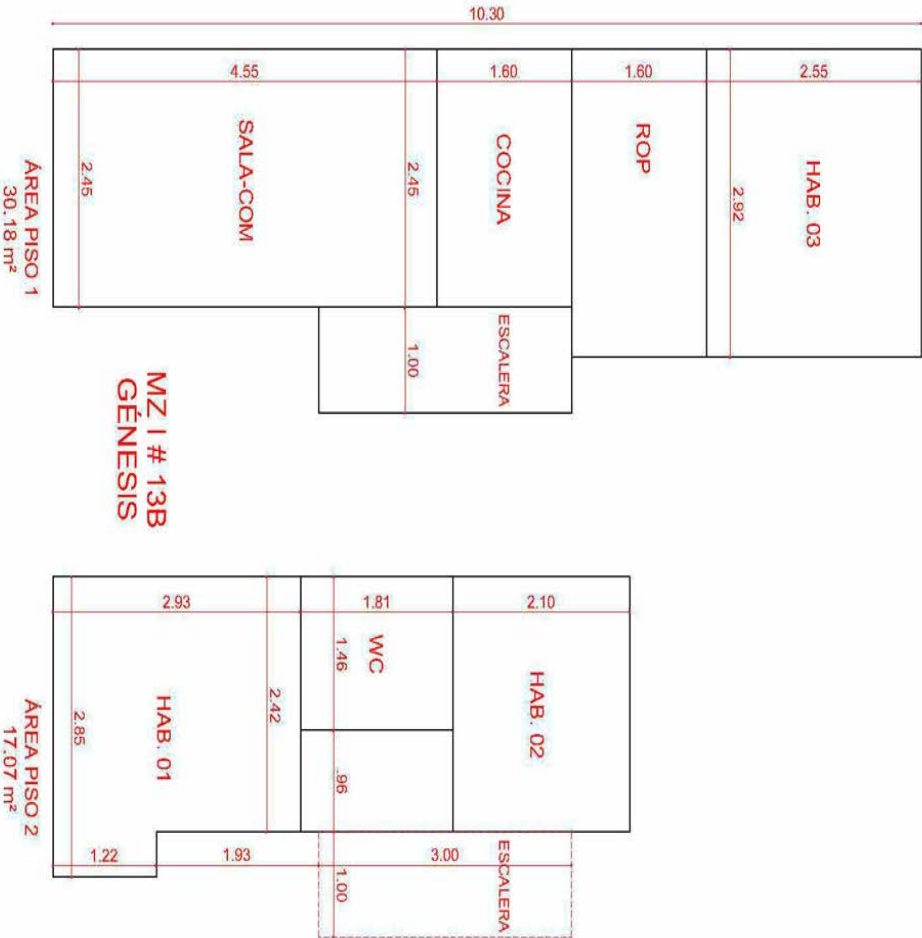
Latitud: 4.5038889
Longitud:-75.69694444444445

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 30´ 14.0004´´
Longitud:75° 41´ 48.9984´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



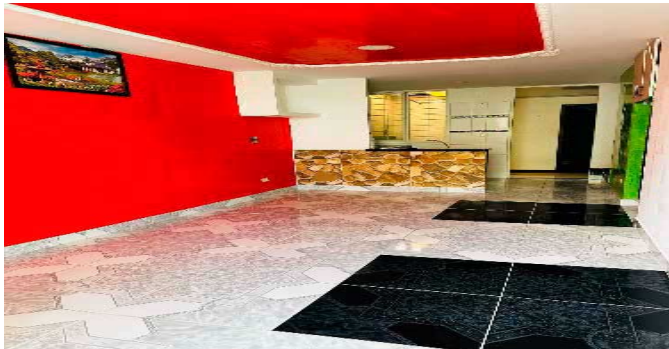
Nomenclatura



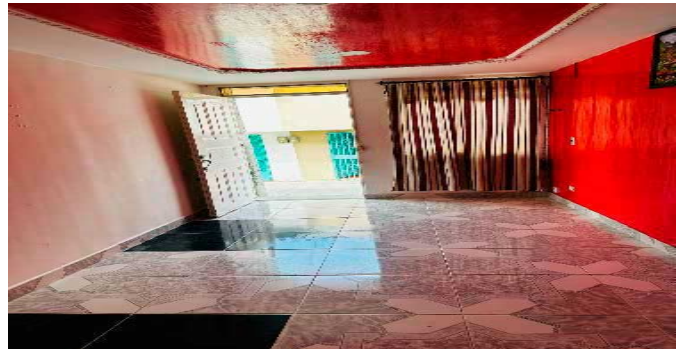
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



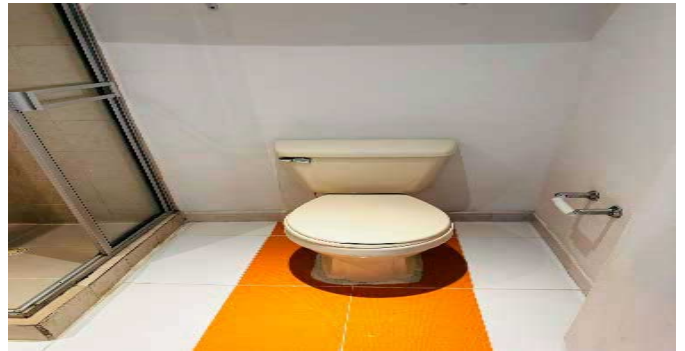
Habitación 3



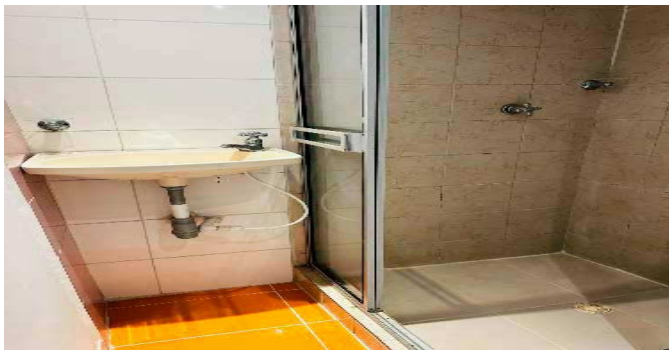
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



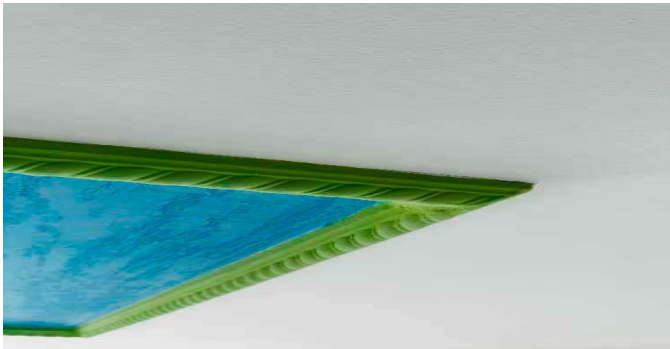
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Nicho bajo escalera



O NORMAL/RES

S DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

USO PRINCIPALUSO COMPLEMENTARIO

- Residentes 1 por vivienda, y 1 para visitantes 1 por cada 4 viviendas.
- En vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 viviendas para Visitantes
- Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.
- 1 por local, y 1 por cada 150m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.
- 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos; para usos dotacionales

10 NORMAL/RES

S DE USO DE SUELO

EDIFICABILIDAD

USO PRINCIPAL

A horizontal timeline bar with a light blue background and a dark blue border. It is marked with vertical lines and labels for the years 2016, 2017, 2018, and 2019. The bar represents the duration of the study.

El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40% mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto, 20% mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser estacionamientos comunes, zonas verdes, o parte de las anteriores.

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-52013518



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



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

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-52013518 M.I.: 280-154011



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

Certificado generado con el Pin No: 240226202790022891

Nro Matrícula: 280-154011

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-18548

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:52:14 PM

"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: 19-12-2001 RADICACIÓN: 2001-24354 CON: ESCRITURA DE: 14-12-2001

CODIGO CATASTRAL: 630010101000011640032000000000 COD CATASTRAL ANT: 63001010111640032000

NUPRE: BSK0005EWBA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3040 de fecha 05-12-2001 en NOTARIA 4A. de ARMENIA MANZANA I LOTE 13B. con area de 31.50 M2.
APROXIMADAMENTE (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.)-PATRIMONIO AUTONOMO II- FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VERIFICO DESENGLOBE MAYOR EXTENSION POR ESCRITURA 2718 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2001 DE LA 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) SC TRES PLAN PILOTO DE VIVIENDA NUEVA CIUDAD MILAGRO PROYECTO GENESIS MZ I LT 13 B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240226202790022891

Nro Matrícula: 280-154011

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-18548

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:52:14 PM

**"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

280 - 150386

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-12-2001 Radicación: 2001-24354

Doc: ESCRITURA 3040 DEL 05-12-2001 NOTARIA 4A. DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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

A: PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II - FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-12-2002 Radicación: 2002-29014

Doc: ESCRITURA 4701 DEL 09-12-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA LOTE DE TERRENO CON SUBSIDIO DEL FOREC

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

DE: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.-PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II

NIT.8605251485

A: MENA LONDOÑO EVARISTO

CC# 16226550 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-12-2002 Radicación: 2002-29014

Doc: ESCRITURA 4701 DEL 09-12-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$8,039,640

ESPECIFICACION: OTRO: 0910 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

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

A: MENA LONDOÑO EVARISTO

CC# 16226550 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-12-2002 Radicación: 2002-29014

Doc: ESCRITURA 4701 DEL 09-12-2002 NOTARIA 1 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MENA LONDOÑO EVARISTO

CC# 16226550 X

A: A SU FAVOR E HIJOS EU LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-02-2012 Radicación: 2012-280-6-1663

Doc: ESCRITURA 377 DEL 01-02-2012 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

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

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

A: MENA LONDOÑO EVARISTO

CC# 16226550 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-02-2012 Radicación: 2012-280-6-1663

Doc: ESCRITURA 377 DEL 01-02-2012 NOTARIA PRIMERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$6,100,000

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 240226202790022891

Nro Matrícula: 280-154011

Pagina 4 TURNO: 2024-280-1-18548

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 03:52:14 PM

**"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: 2024-280-1-18548

FECHA: 26-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



Alcaldía de Armenia
Nit: 890.000.464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO
Nro.: 20289007

EL SUSCRITO TESORERO GENERAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA

CERTIFICA QUE :

Propietario : IVAN VEGA MANRIQUEJ VEGA MANRIQUEJ
Identificación : 4372810
Dirección : MZ I CS 13B SECTOR 3 PLAN PILOTO D

Tipo de Impuesto : 01 Predial Unificado

Sujeto de Impuesto	Dirección	Avaluo / Base G
0101000011640032000000000	MZ I CS 13B SECTOR 3 PLAN PILOTO D	17,144,000.00

Fecha de Expedición : 26-02-2024
Fecha de Vigencia : 31-12-2024

Destinación : 01 Venta

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DEL PAGO DE IMPUESTO Predial Unificado HASTA LA FECHA DE VIGENCIA 31 de Diciembre de 2024

Detalle

Para constancia de lo anterior se firma en ARMENIA a los 26 días del mes de Febrero de 2024

Teniendo en cuenta el Decreto 199 de 2005, en las copias se adhiere y se anula la estampilla Pro-Hospital de \$3.500 según (Decreto No. 1331 de Diciembre 20 de 2023).

La información emitida corresponde a la realidad procesal evidente al momento de la emisión de este paz y salvo, situación que es conocida por el contribuyente, aclarando que dadas las actuales condiciones de actualización catastral, lo reportado puede sufrir modificaciones, generando mayores valores a pagar.

Ivan Vega Manrique
Notificado y aceptado por el contribuyente

Luis Enrique Hurtado Garcia
Firma y Sello del responsable

LUIS ENRIQUE HURTADO GARCIA



Alcaldía de Armenia
NIT: 890.000.464-3
SECRETARIA DE HACIENDA
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO
Nro.: 20232276

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE
ARMENIA

CERTIFICA QUE :

Propietario : IVAN VEGA MANRIQUEJ MANRIQUEJ
Identificación : 4372810
Dirección : MZ I CS 13B SECTOR 3 PLAN PILOTO D
Tipo de Impuesto : Valorización

Sujeto de Impuesto	Dirección	Avaluo
0101000011640032000000000	MZ I CS 13B SECTOR 3 PLAN PILOTO D	17,144,000.00
Fecha de Expedición	: 26-02-2024	
Fecha de Vigencia	: 31-12-2024	
Destinación	: 01 Venta	

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DEL PAGO DE IMPUESTO DE
VALORIZACION HASTA LA FECHA DE VIGENCIA 31 de Diciembre de 2024

Detalle : .

Para constancia de lo anterior se firma en ARMENIA a los 26 días del mes de Febrero de 2024

Teniendo en cuenta el decreto 199 de 2005, en las copias se adhiere y se anula la estampilla de \$3.500 según (Decreto No.1331 de Diciembre 20 de 2023).

Firma y Sello del responsable
LUIS ENRIQUE HURTADO GARCIA

Señores notario y registradores, conforme al Art. 13 del decreto 1604 de 1996 debe exigirse este certificado. El acuerdo No 042 de 1983, Artículo 58 dispone : "El haber expedido por cualquier causa el certificado de PAZ Y SALVO a quien deba contribución de Valorización, no implica que la obligación de pagarlo se haya extinguido para el contribuyente, pues el certificado no es una prueba de cancelación de la contribución".

El paz y salvo del contribuyente lleva sello seco