



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094900525

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN				JUAN DIEGO LOPEZ MONTENEGRO 1094900525 SC LA PAVONA CO MIRADOR DEL QUINDIO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 603 TORRE 1 ETAPA I	
SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN				Urbano      Estrato 3 La Pavona Armenia Quindío <b>Modelo 8-14</b> valor comercial IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 18468387	

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NILSA YORLENI GALLEGOS MUÑOZ			
NUM. ESCRITURA	176 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3 <sup>a</sup>	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Armenia		DEPTO	Quindío
CEDULA CATASTRAL	63001010300006740007901060001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MIRADOR DEL QUINDIO			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$144.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.559%			

M. INMOB.	N°
280-200682	Apartamento 603 Torre 1 Etapa I

## OBSERVACIONES GENERALES

**Inmueble ubicado en:** Se encuentra ubicado en el barrio La Pavona, torre 1 del Conjunto Mirador del Quindío en Armenia.

**Al inmueble se llega así:** Desde vía colectora (carrera 27) que conecta que permite al conjunto.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	Si	TerrazaComunal	Si	JardínInfantil	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 155,962,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,962,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS



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



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	UN 4 / PH 120
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

**horizontal:** Escritura 382 / 23-02-2015 de la notaría tercera de Armenia.**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del****informe:** Acuerdo municipal 019 de 2009 - POT Armenia /

Ficha normativa 2A.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.94	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$67.016.000
AREA PRIVADA	M2	53.78			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.45 Aprox	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.78

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

SC LA PAVONA CO MIRADOR DEL QUINDIO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 603 TORRE 1 ETAPA I | La Pavona | Armenia | Quindío está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 382, fecha: 23/02/2015, Notaría: 3<sup>a</sup> y ciudad: Armenia.

## SECTOR

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interés Social	Cubierta	otro
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	15	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	91	Año de Construcción	2015
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	Apartamento	53.78	M2	\$2,900,000.00	100.00%	\$155,962,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$155,962,000</b>

Valor en letras Ciento cincuenta y cinco millones novecientos sesenta y dos mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$155,962,000**

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

### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda

## Actualidad edificadora

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

**Características del inmueble**

**Garaie:** El inmueble no cuenta con garaie ni depósito.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 382, Fecha escritura: 23/02/2015, Notaría escritura: 3<sup>a</sup>, Ciudad escritura: Armenia, Administración:

144000, Total unidades: UN 4 / PH 120 , Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas.

Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citofono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza

comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

NO SE O

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

#### **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

## **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	Mirador del Quindío	9	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	0	\$0	0	\$0	\$2,795,648.94	3209929718
2	Mirador del Quindío	8	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$0	1	\$10,000,000	\$3,060,617.33	3136102475
3	Mirador del Quindío	11	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	1	\$25,000,000	1	\$10,000,000	\$2,979,166.67	3232540108
<b>Del inmueble</b>		<b>6</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1-8	58.94	53.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,795,648.94
2	1-8	58.94	53.78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,060,617.33
3	1-8	65	60	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$2,979,166.67
									PROMEDIO	\$2,945,144.31
									DESV. STANDAR	\$135,721.05
									COEF. VARIACION	4.61%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,080,865.36	<b>TOTAL</b>	\$165,688,939.06
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,809,423.27	<b>TOTAL</b>	\$151,090,783.29
VALOR TOTAL	\$155,962,000.00			

## Observaciones:

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

## Enlaces:

1.-<https://www.fincarair.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/quintas-de-los-andes/armenia/10519982>2.-<https://arriendosegurodeleje.com/apartamento-venta-la-pavona-armenia/3813138>3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-armenia-la-pavona-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/MC4709622>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

SC LA PAVONA CO MIRADOR DEL QUINDIO PROPIEDAD HORIZONTAL APTO 603 TORRE 1 ETAPA I | La Pavona | Armenia | Quindío

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.539401619276345

**Longitud:** -75.69732431530953

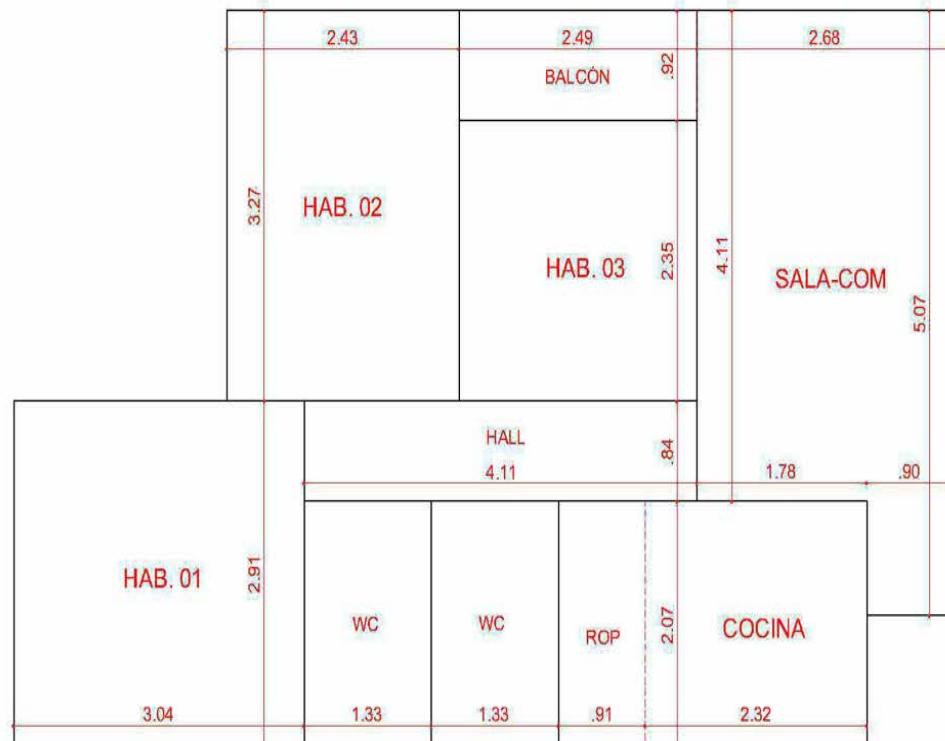
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 32' 21.8466''

**Longitud:** 75° 41' 50.3658''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Mirador del Quindío  
BQ 1 APTO 603

ÁREA  
52.45 m<sup>2</sup>

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS General

Fachada del Conjunto



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



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Conexion habitacion principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



## FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



## FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Indices Norma

### 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO COMPLEMENTARIO			
DE1 Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
DE2 Educación			
DE3 Salud			
DE4 Cultura			
DE5 Bienestar y protección social			
DS6 Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación.		
DS8 Carga, transporte y servicios públicos			
DS9 Seguridad y defensa ciudadana			
I3 Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regularización aprobado por Planeación	E. Imprentas y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados G. Muebles y accesorios	
I4 Taller de trabajo Liviano	En primer piso		

#### ESPACIOS COMUNALES

Vivienda agrupada con más de 5 unidades; 10% del área neta de vivienda, Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m<sup>2</sup>; 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

## Indices Norma

### 2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO

ZONAS DE USO DE SUELO			EDIFICABILIDAD
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION	
USO PRINCIPAL			
VI Vivienda Unifamiliar			
VB Vivienda Bifamiliar			
VM Vivienda Multifamiliar			
USO COMPLEMENTARIO			
C2 Hipermercados	En manzanas aisladas		
C3 Centros comerciales			
C6 Superficies comerciales			
C7 Supermercados	Sobre vía Vehicular	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional I. Artículos de uso personal	
C8 Local especializado	En primer piso de edificaciones Localizados sobre vía arteria		
C9 Pasaje comercial			
C10 Tienda	En primer piso de edificaciones		
S4 Oficina		A. Bancarios C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales K. Entretenimiento de bajo impacto	
S5 Local	En primer piso		
S6 Taller	En primer Piso		

#### INDICE DE OCUPACION

De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto; En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable

#### ALTURA MAXIMA

De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos

#### AISLAMIENTO FRONTAL

Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de empate con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes

#### AISLAMIENTO LATERAL

No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.

#### POSTERIOR O PATIO

Para V.LS es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros.

#### PARQUEADEROS

- Residentes 1 por vivienda, y 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 150m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m<sup>2</sup> 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

## 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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 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, 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 sufren 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 él 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-1094900525**



PIN de Validación: bc920b12

### 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: bc920b12

## 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: bc920b12

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 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: bc920b12

<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: arqvangarcia@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: bc920b12



#### PIN DE VALIDACIÓN

**bc920b12**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1094900525 M.I.: 280-200682



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240415543892743004**

**Nro Matrícula: 280-200682**

Página 1 TURNO: 2024-280-1-34771

Impreso el 15 de Abril de 2024 a las 04:54:06 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: ARMENIA

FECHA APERTURA: 10-04-2015 RADICACIÓN: 2015-280-6-4742 CON: ESCRITURA DE: 23-02-2015

CODIGO CATASTRAL: 63001010300006740007901060001 COD CATASTRAL ANT: 0103000006740007901060001

NUPRE: BSK0013HXKC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO #603 TORRE 1 ETAPA I con area de 53.78 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 58.94 M2. coeficiente de propiedad 0.559% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 382, 2015/02/23, NOTARIA TERCERA 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:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL QUINDIO NIT 8300538122, ADQUIRIO EL INMUEBLE CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL ASI: INICIALEMTE FUE MATERIA DE DIVISION POR -ESCRITURA 382 DEL 23/2/2015 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 24/3/2015, Y POR ESTA MISMA ESCRITURA SE REALIZO ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MIRADOR DEL QUINDIO NIT 8300538122 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- .-ESCRITURA 1459 DEL 10/6/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 17/7/2014 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: ANDALI INVERSIONES S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- .-ESCRITURA 1452 DEL 10/6/2014 NOTARIA TERCERA 3 DE ARMENIA REGISTRADA EL 4/7/2014 POR HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE: ANDALI INVERSIONES S.A.S. , A: BANCO DAVIVIENDA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- .-ESCRITURA 4126 DEL 29/11/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/12/2013 POR COMPRAVENTA DE: OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO , A: ANDALI INVERSIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- .-ESCRITURA 4126 DEL 29/11/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/12/2013 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: PROMOCIONES GENESIS S.A.S. , A: OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .-- .-ESCRITURA 4126 DEL 29/11/2013 NOTARIA CUARTA 4 DE ARMENIA REGISTRADA EL 3/12/2013 POR LOTE A: OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO , A: PROMOCIONES GENESIS S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 280-194489 .--

I.-) OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO Y PROMOCIONES GENESIS S.A.S., ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE LOTE, ASI: OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO ADQUIRIO 25%, EN COMUN Y PROINDIVISO CON PAULO CESAR BARRIOS JIMENEZ ADQUIRIO 25% Y CON JORGE ENRIQUE MENDOZA GERALDO ADQUIRIO 50%, POR COMPRA QUE LE HICIERON A RADIO CADENA NACIONAL S.A., EN \$200.000.000, POR ESCRITURA NRO. 6208 DEL 29 DE MAYO DEL 2009 DE LA NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 16 DE JULIO DEL 2009.-- LUEGO, POR ESCRITURA NRO. 1872 DEL 24 DE AGOSTO DEL 2011 DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 26 DE AGOSTO DEL 2011, GERMAN GOMEZ ESCOBAR ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA EL 25% DEL INMUEBLE POR COMPRA A PAULO CESAR BARRIOS JIMENEZ EN \$50.000.000.-- POSTERIORMENTE, GERMAN GOMEZ ESCOBAR LE VENDIO A OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO EL DERECHO DE CUOTA DEL 25% EN \$50.000.000, POR ESCRITURA NRO. 4133 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL 2011 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DEL 2011, PARA QUEDAR DUEÑO DEL 50%.-- Y POR ESTA MISMA ESCRITURA, ADQUIRIO PROMOCIONES GENESIS S.A.S., DERECHOS DE CUOTA DEL OTRO 50%, POR COMPRA A JORGE ENRIQUE MENDOZA GERALDO EN \$100.000.000.-- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #4126 DEL 29 DE NOVIEMBRE DEL 2013 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 03 DE DICIEMBRE DEL 2013, OSCAR ANTONIO ARANGO RESTREPO Y PROMOCIONES GENESIS S.A.S., HICIERON CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA. (ART. 49 DEL DCTO. 2148 DE 1983), SEGUN CERTIFICADO NRO. 00260384 DEL 01-10-2013 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DIRECTOR TERRITORIAL DEL QUINDIO; Y POR ESTA MISMA ESCRITURA HICIERON ACTUALIZACION DE LINDEROS.-- II.-) RADIO CADENA NACIONAL S.A., ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A SERVICIO RADIAL DE LA MONTAÑA S.A., EN \$250.000, POR ESCRITURA NRO. 2600 DEL 30 DE JUNIO DE 1975 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN REGISTRADA EL 27 DE AGOSTO DE 1975.-





