



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1039759422

| RESUMEN EJECUTIVO | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE | DIEGO ALEXANDER GARZON YEPES | FECHA VISITA | 03/07/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 1039759422 | FECHA INFORME | 05/07/2024 |
| DIRECCIÓN | UR LA JULIA MZ R LT 17 | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 | EDAD (AÑOS) | 24 años |
| BARRIO | LA JULIA | REMODELADO | |
| CIUDAD | Montenegro | OCCUPANTE | Arrendatario |
| DEPARTAMENTO | Quindío | TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | |
| VALUADOR | IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ | | |
| IDENTIFICACIÓN | 18468387 | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|--|-------------|-------------------------|------------------|
| PROPIETARIO | ESCOBAR ESCOBAR EDGAR DE JESUS / FRANCINI GIRALDO VALENCIA | | | |
| NUM. ESCRITURA | 276 Escritura De Propiedad | #NOTARIA | 1 ^a Quimbaya | FECHA 03/03/2023 |
| CIUDAD ESCRITURA | Quimbaya | | DEPTO | Quindío |
| CEDULA CATASTRAL | 0101000004350017000000000 | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | No aplica | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | |

| | |
|------------|------|
| M. INMOB. | N° |
| 280-134010 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la manzana R de la Urbanización La Julia en el municipio de Montenegro, Quindío.
 Al inmueble se llega así: Desde vía colectora barrial que conecta a vía peatonal que permite el acceso a la manzana R.
 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 | Regular |
| 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 111,060,180

VALOR ASEGURABLE \$ COP 111,060,180

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. NOTA: debe registrar casa en el certificado de tradición. NOTA 2: debe solicitar certificado de nomenclatura, y dependiendo de la dirección que registre deberá actualizar certificado de tradición y/o nomenclatura física. Segunda visita genera costo si procede. NOTA 3: tiene construido y porche o antejardín, el cual estaría dentro del área del lote propio, debe aportar documentos donde legalice tanto terreno como construcción.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Uso Principal Según Norma | Residencial |
| Uso Compatible Según Norma | Comercial, Servicios. |
| Uso Condicionado Según Norma | No especificado |
| Uso Prohibido Según Norma | No especificado |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|--------|
| Área Lote | 63.00 | Frente | 6.30 |
| Forma | Rectangular | Fondo | 10.00 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 1:1.58 |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | No aplica |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No aplica |
| Suelos De Proteccion | No aplica |
| Patrimonio | No aplica |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo | Acuerdo municipal 113 de 2000 y Acuerdo 007 de 2011 - PBOT Montenegro. |
| Antejardín | No especificado |
| Uso principal | Residencial |
| Altura permitida pisos | No especificado |
| Aislamiento posterior | No especificado |
| Índice de ocupación | No especificado |
| Índice de construcción: | No especificado |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 63.00 | AREA DE TERRENO | M2 | 63.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 23.80 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 60.00 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 63.00 | AREA DE TERRENO | M2 | 63.00 |
| AREA PISO 1 | M2 | 63.00 | AREA PISO 1 | M2 | 63.00 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|--------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demandas / interés | Debil |

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

| | |
|---------------------|---------------|
| Amoblamiento Urbano | |
| Paradero: | Zonas verdes: |
| NO | Si |

| | |
|-------------------|---------|
| Impacto Ambiental | |
| Aire: | Basura: |
| NO | NO |

| | | | |
|---------------|--------|-----------------|-----------------|
| Arborización: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| SI | NO | NO | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de pisos | 1 |
| Nº de sótanos | |
| Vida útil | 100 años |
| Vida remanente | 76 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | UR LA JULIA MZ R LT 17 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 6-9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2000 |

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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | Lote | 63.00 | M2 | \$435,000.00 | 24.68% | \$27,405,000.00 |
| Area Construida | Casa | 63.00 | M2 | \$1,327,860.00 | 75.32% | \$83,655,180.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$111,060,180 |

Valor en letras Ciento once millones sesenta mil ciento ochenta Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL \$111,060,180
 OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):
Perspectivas de valoración:
Comportamiento Oferta y Demanda:
Actualidad edificadora:
SALVEDADES

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

General: Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la mañana R de la Urbanización La Julia en el municipio de Montenegro, Quindío. Al inmueble se llega así: Desde vía colectora barrial que conecta a vía peatonal que permite el acceso a la manzana R. 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. PROPIEDAD: ESCRITURA 731 DEL 15-11-2005 NOTARIA DE FILANDIA Y ESCRITURA 276 DEL 03-03-2023 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

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 y otros de uso recreativo.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baño enchapados en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina semi integral con mesón en concreto con acabado en cerámica; Cielo raso en icopor.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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.

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--------------------|---------------|------|----------------|--------------|--------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Comuneros | \$120,000,000 | 0.95 | \$114,000,000 | 3218922513 | 62.00 | 62.00 | \$1,400,000 | \$86,800,000 |
| 2 | La Pista | \$180,000,000 | 0.95 | \$171,000,000 | 3057037508 | 100 | 100 | \$1,300,000 | \$130,000,000 |
| 3 | Luis Carlos Flores | \$90,000,000 | 0.97 | \$87,300,000 | 3112449977 | 60.00 | 60.00 | \$1,000,000 | \$60,000,000 |
| Del inmueble | | | | | 63.00 | 60.00 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$27,200,000 | \$438,710 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$438,710 |
| 2 | \$41,000,000 | \$410,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$410,000 |
| 3 | \$27,300,000 | \$455,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$455,000 |
| | | | | PROMEDIO | \$434,569.89 | |
| | | | | DESV. STANDAR | \$22,783.84 | |
| | | | | COEF. VARIACION | 5.24% | |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$435,000.00 | AREA | 63.00 | TOTAL | \$27,405,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,327,860.00 | AREA | 60.00 | TOTAL | \$79,671,600.00 |
| VALOR TOTAL | | \$107,076,600.00 | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10971641>2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10803460>3-<https://linkasyfinkas.com/casa-venta-barrio-luis-carlos-florez-montenegro/4101228>

REPOSICION

Vivienda Mz R # 17

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Area construida total | 63.00 |
| Area construida vendible | 63.00 |
| Valor M2 construido | \$1,697,379 |
| Valor reposición M2 | \$106,934,877 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,697,379 |
| Fuente | Construdata |
| Factor ajuste % | 0 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,697,379 |
| Calificación estado conservación | 2.5 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 24 |
| Edad en % de vida útil | 24 % |
| Fitto y corvin % | 21.77 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,327,860 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,327,860 |
| Valor total | \$83,655,180 |

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR LA JULIA MZ R LT 17 | LA JULIA | Montenegro | Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5666667

Longitud: -75.75944444444444

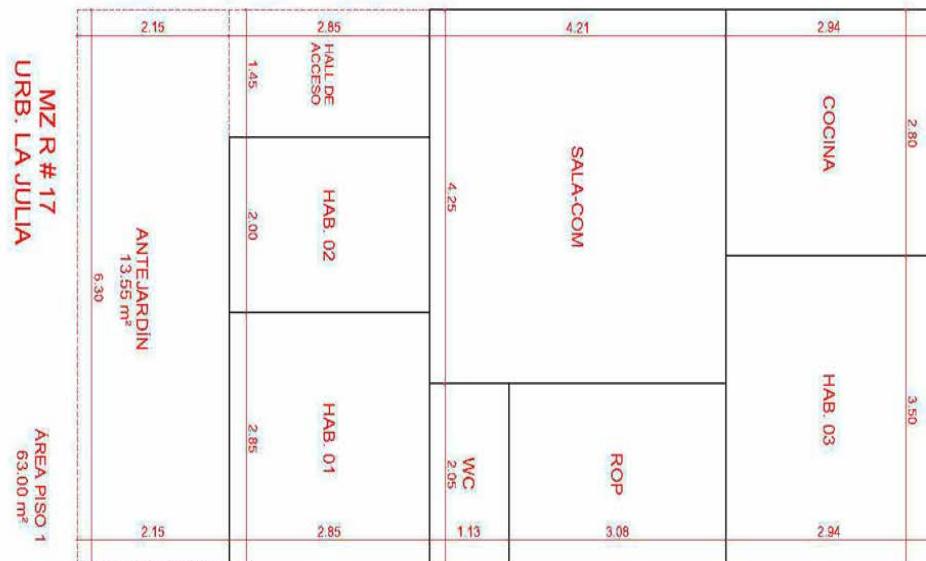
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 0.0006''

Longitud: 75° 45' 33.9984''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina

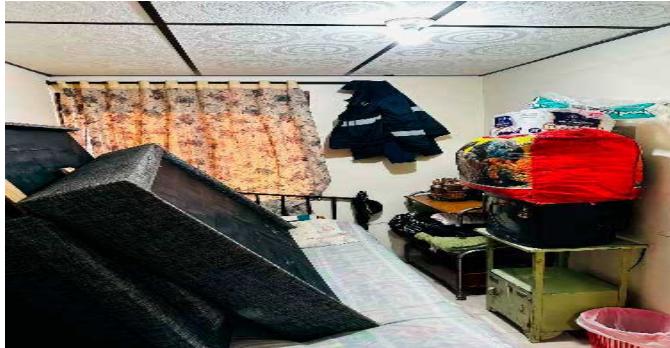


Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



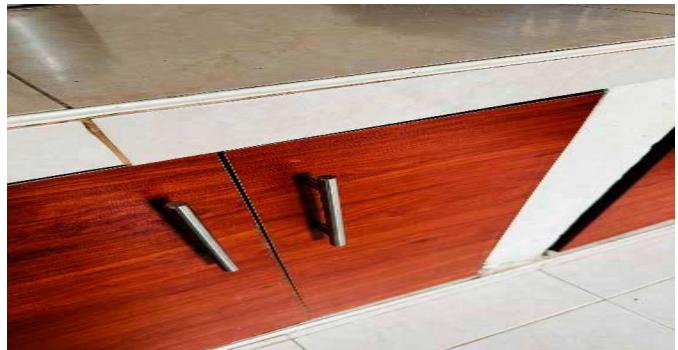
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Consulta Catastral

Número predial: 634700101000004350017000000000
Número predial (anterior): 63470010104350017000
Municipio: Montenegro, Quindío
Dirección: MZ R CS 17 UR LA JULIA
Área del terreno: 63 m²
Área de construcción: 60 m²
Destino económico: Habitacional
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Área: 60 m²
Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
Puntaje: 28
Números de pisos: 1
Números de habitaciones: 3
Números de locales: 0
Números de baños: 1

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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 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-1039759422



PIN de Validación: b1ab0a37



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



http://www.ana.org.co
Calle 99B Med 7A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. - Colombia
Unidad Ejecutiva de Autoridad ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46 46 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 46 46

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: b1ab0a37

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: b1ab0a37



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 100 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficina de Gestión de Avaluadores ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 948

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: b1ab0a37

<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: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 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: b1ab0a37



PIN DE VALIDACIÓN

b1ab0a37

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 Julio 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-1039759422 M.I.: 280-134010



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702954696730226

Nro Matrícula: 280-134010

Página 1 TURNO: 2024-280-1-59381

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 07:01:43 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: MONTENEGRO VEREDA: LA JULIA

FECHA APERTURA: 23-02-2000 RADICACIÓN: 2000-2564 CON: ESCRITURA DE: 17-02-2000

CÓDIGO CATASTRAL: 010100004350017000000000 COD CATASTRAL ANT: 63470010104350017000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 169 de fecha 10-02-2000 en NOTARIA de QUIMBAYA LOTE #17 MANZANA R) con área de 63.00 MTS.2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

1.)-URBANIZADORA LA JULIA LTDA.- LA JULIA LTDA. VERIFICO DESENGLOBE POR ESCRITURA 169 DEL 10 DE FEBRERO DEL 2.000 DE LA NOTARIA DE QUIMBAYA,REGISTRADA EL 17 DE FEBRERO DEL 2.000.---- URBANIZADORA LA JULIA LTDA. ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GIRALDO VALENCIA Y CIA LTDA. E INVERSIONES TORRELAVEGA LTDA. POR VALOR DE \$80.000.000.00 POR ESCRITURA 79 DEL 20 DE ENERO DEL 2.000 DE LA NOTARIA DE QUIMBAYA,REGISTRADA EL 1 DE FEBRERO DEL 2.000.---INVERSIONES TORRELAVEGA LTDA. Y GIRALDO VALENCIA Y CIA. LTDA. ADQUIRIERON CADA UNO EL 50% POR COMPRA A SAULO GRANADOS GONZALEZ CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE LA URBANIZACION LA JULIA, POR ESCRITURA 917 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1,999 DE LA NOTARIA DE QUIMBAYA,REGISTRADA EL 8 DE OCTUBRE DE 1.999.---II.)--SAULO GRANADOS GONZALEZ ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR COMPRA A NELLY Y ASDRUBAL MARTINEZ SALAZAR POR VALOR DE \$1.700.000.00 EXCLUYENDO UN LOTE DE 32 MTS. DE FRENTE MAS O MENOS POR 35 MTS. DE CENTRO MAS O MENOS, POR ESCRITURA 371 DEL 4 DE MARZO DE 1.985 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 5 DE MARZO DE 1.985.---III.)-ASDRUBAL Y NELLY MARTINEZ SALAZAR ADQUIRIERON CUOTAS POR COMPRA A AMANDA,MARTHA LUCIA,GLORIA PATRICIA,OSCAR ANCIZAR,CARLOS ALBERTO,GERARDO AUGUSTO LOPEZ VALLEJO Y NANCY O MARIA NANCY LOPEZ VALLEJO DE LOPEZ POR VALOR DE \$1.700.000.00 POR ESCRITURA 1271 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1.984 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE DE 1.984.---IV.)-AMANDA,MARTHA LUCIA,GLORIA PATRICIA,NANCY O MARIA NANCY,OSCAR ANCIZAR LOPEZ VALLEJO ADQUIRIERON CUOTAS DE \$257.142.86 CADA UNO ,CARLOS ALBERTO Y GERARDO AUGUSTO LOPEZ VALLEJO ADQUIRIERON CUOTAS DE \$257.142.85 CADA UNO EN LA SUCESION DE JOSE ANCIZAR LOPEZ SABOGAL EXCLUYENDO LOTE DE 32 MTS. DE FRENTE MAS O MENOS POR 35 MTS. DE CENTRO MAS O MENOS, POR SENTENCIA DEL 29 DE MAYO DE 1.984 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO. DE AMRENIA,REGISTRADA EL 27 DE JULIO DE 1.984.---V.)-JOSE ANCIZAR LOPEZ SABOGAL ADQUIRIO EN LA PARTICION DE BIENES SOCIEDAD CONYUGAL HECHA CON MERCEDES VALLEJO DE LOPEZ POR VALOR DE \$1.400.000.00 EXCLUYENDO LOTE DE 32 MTS. DE FRENTE MAS O MENOS POR 35 MTS. DE CENTRO MAS O MENOS, POR ESCRITURA 281 DEL 12 DE FEBRERO DE 1.981 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 18 DE FEBRERO DE 1.981.---VI.)-JOSE ANCIZAR LOPEZ SABOGAL FUE QUIEN ADQUIRIO POR COMPRA A TULIO ENRIQUE ZORRILLA BOLAOS POR VALOR DE \$700.000.00 EXCLUYENDO UN LOTE DE 32 MTS. DE FRENTE POR 35 MTS. DE CENTRO MAS O MENOS, POR ESCRITURA 661 DEL 20 DE NOVIEMBRE DE 1.980 DE LA NOTARIA 2 DE CALARCA,REGISTRADA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1.980.---VII.)-TULIO ENRIQUE ZORRILLA BOLAOS ADQUIRIO POR COMPRA A CAMILO GIRALDO ARANGO Y ELVIRA HENAO DE GIRALDO POR VALOR DE \$600.000.00 EXCLUYENDO UN LOTE DE 32 MTS. DE FRENTE POR 35 MTS. DE CENTRO MAS O MENOS, POR ESCRITURA 297 DEL 10 DE JUNIO DE 1.980 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA,REGISTRADA EL 26 DE JUNIO DE 1.980.---VIII.)-ELVIRA HENAO DE GIRALDO Y CAMILO GIRALDO ARANGO ADQUIRIERON POR COMPRA A JOSE MARIA GIRALDO BEDOYA POR VALOR DE \$540.000.00 POR ESCRITURA 382 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1.976 DE LA NOTARIA DE MONTENEGRO,REGISTRADA EL 2 DE JULIO DE 1.975.-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA (SNR)

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702954696730226

Nro Matrícula: 280-134010

Página 4 TURNO: 2024-280-1-59381

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 07:01:43 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280-1-59381 **FECHA: 02-07-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA SNR


LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
REGISTRADORA PRINCIPAL

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