



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1039759422

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO ALEXANDER GARZON YEPES
NIT / C.C CLIENTE	1039759422
DIRECCIÓN	UR LA JULIA MZ R LT 17
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LA JULIA
CIUDAD	Montenegro
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/07/2024
FECHA INFORME	05/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	24 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ESCOBAR ESCOBAR EDGAR DE JESUS / FRANCINI GIRALDO VALENCIA				
NUM.	276 EscrituraDe	#NOTARIA	1ª Quimbaya	FECHA	03/03/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Quimbaya	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01010000043500170000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
280-134010	Casa

#### OBSERVACIONES GENERALES

**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.

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	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	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Regular
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

#### NOMBRES Y FIRMAS

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

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

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

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
AREA DE TERRENO	M2	63.00
AREA CONSTRUIDA	M2	23.80

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.00
AREA CONSTRUIDA	M2	60.00
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-

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

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	63.00
AREA PISO 1	M2	63.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / 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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° 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.



### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$111,060,180</b>

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):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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 %
Fito 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: 4.566667

Longitud:-75.75944444444444

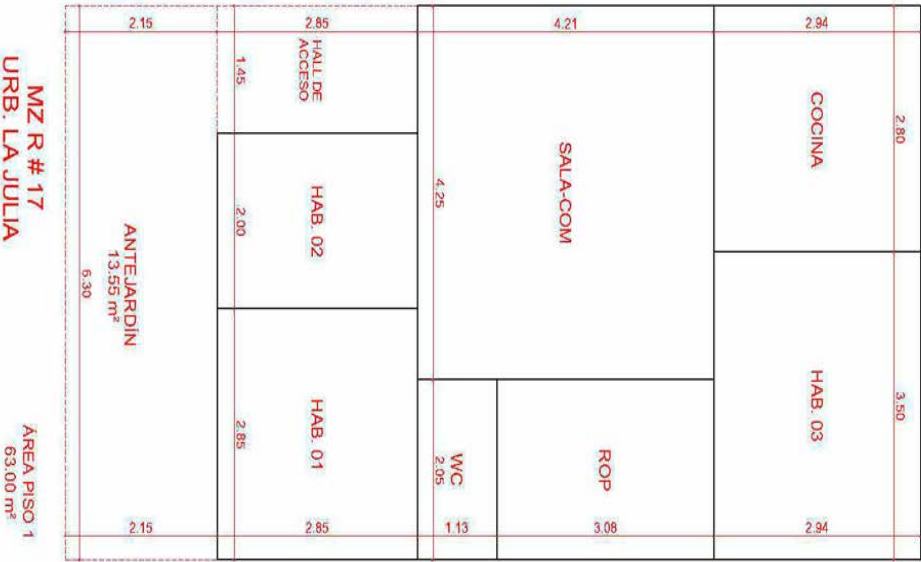
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34´ 0.0006´´

Longitud:75° 45´ 33.9984´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



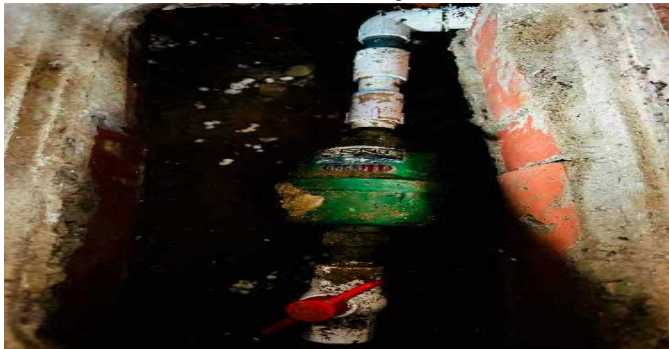
Vía frente al inmueble



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



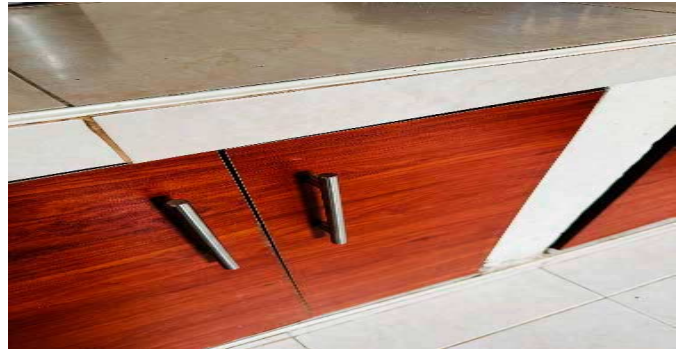
Detalle de acabados



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 --- **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 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 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-1039759422



PIN de Validación: b1ab0a37



<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: b1ab0a37



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



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1ab0a37



<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: 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: 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: b1ab0a37



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



**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 PUBLICOS DE ARMENIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240702954696730226**

**Nro Matrícula: 280-134010**

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-59381

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 07:01:43 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: MONTENEGRO VEREDA: LA JULIA

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

CODIGO CATASTRAL: 01010000043500170000000000COD CATASTRAL ANT: 63470010104350017000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 169 de fecha 10-02-2000 en NOTARIA de QUIMBAYA LOTE #17 MANZANA R) con area de 63.00 MTS.2. (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.)-URBANIZADORA LA JULIA LTDA.- LA JULIA LTDA. VERIFICACION DE 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 MARZ 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 ZORRLLA 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.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO



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

Certificado generado con el Pin No: 240702954696730226

Nro Matrícula: 280-134010

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-59381

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

1) UR LA JULIA MZ R LT 17

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 133896

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-02-2000 Radicación: 2000-2564

Doc: ESCRITURA 169 DEL 10-02-2000 NOTARIA DE QUIMBAYA

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: URBANIZADORA LA JULIA LTDA. - LA JULIA LTDA.

NIT# 8010021375 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-05-2000 Radicación: 2000-9680

Doc: RESOLUCION 131 DEL 27-04-2000 SECRETARIA DE GOBIERNO DE MONTENEGRO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA

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

A: URBANIZADORA LA JULIA LTDA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-08-2000 Radicación: 2000-14795

Doc: ESCRITURA 1134 DEL 10-07-2000 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$8,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA LA JULIA LTDA

A: ARRUBLA PACHECO CARLOS ALBERTO

CC# 18412049 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-08-2000 Radicación: 2000-14795

Doc: ESCRITURA 1134 DEL 10-07-2000 NOTARIA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARRUBLA PACHECO CARLOS ALBERTO

CC# 18412049 X

A: SU FAVOR,SUS HIJOS Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-12-2005 Radicación: 2005-21641

Doc: ESCRITURA 731 DEL 15-11-2005 NOTARIA DE FILANDIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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







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

**Certificado generado con el Pin No: 240702954696730226**

**Nro Matrícula: 280-134010**

Pagina 4 TURNO: 2024-280-1-59381

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 07:01:43 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: 2024-280-1-59381**

**FECHA: 02-07-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**LUZ JANETH QUINTERO ROJAS**  
REGISTRADORA PRINCIPAL



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