



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1059810889

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YAMID MAURICIO GUTIERREZ MARTINEZ
NIT / C.C CLIENTE	1059810889
DIRECCIÓN	LOTE 2 MZ 8 URB. BALCONES DE LA VILLA 1 ETAPA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	BALCONES DE LA VILLA
CIUDAD	Calarcá
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/02/2023
FECHA INFORME	28/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MERY HERNANDEZ RESTREPO					
NUM. ESCRITURA	879 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2 ^a Calarcá	FECHA		
CIUDAD ESCRITURA	Calarcá	DEPTO	Quindío			
CEDULA CATASTRAL	6313001000000926002100000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
Casa	282-31201

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 50.00 m² (5.00 m x 10.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 50.00 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización Balcones de la Villa Manzana 8 # 2, Calarcá Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 72,700,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 50,003,060.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En descripción de cabidas y linderos, registra casa de habitación.

NOMBRES Y FIRMAS



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

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	-
Uso Compatible Según Norma	-
Uso Condicionado Según Norma	-
Uso Prohibido Según Norma	-

Área Lote	50.00	Frente	5.00
Forma	Rectangular	Fondo	10.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

Amenaza Riesgo Inundacion	-
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	-
Suelos De Proteccion	-
Patrimonio	-

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 015 de 2000
Antejardín	-
Uso principal	-
Altura permitida pisos	-
Aislamiento posterior	-
Indice de ocupación	-
Indice de construcción:	-
No. De Unidades:	-

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00	AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00	AREA DE TERRENO	M2	50.00
AREA PISO 1	M2	50.00	AREA PISO 1	M2	50.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Debil		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Regular	0-100	
Zonas recreativas	Regular	300-400	
Andenes	SI	Bueno	
Sardineles	SI	Bueno	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno	
Transporte Público	Regular		
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 2 MZ 8 URB. BALCONES DE LA VILLA 1 ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

Comentarios de estructura

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	50.00	M2	\$454,000.00	31.22%	\$22,700,000.00
Area Construida	Vivienda	50.00	M2	\$1,000,000.00	68.78%	\$50,000,000.00
TOTALES					100%	\$72,700,000.00

Setenta y dos millones setecientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$72,700,000.00

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 50.00 m² (5.00 m x 10.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 50.00 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización Balcones de la Villa Manzana 8 # 2, Calarcá Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.** Información tomada de documentación suministrada.

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía peatonal que conecta con vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, coliseo municipal y otros de uso recreativo.

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Zona verde: No, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular. El inmueble tiene cerramiento en antejardín que no registra en documentos jurídicos.

Fachada en ladrillo a la vista. Pañete y pintura; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo y ladrillo a la cista; Carpintería exterior en lámina metálica; Baño enchapado en cerámica, con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica; Cielo raso en pino en un 30%. Iosa en un 30% e iconor con acrílico en la superficie restante.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 8a # 6a-9 - Calarcá	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	3142338373	72.00	72.00	\$1,000,000	\$72,000,000
2	Veracruz - Calarcá	\$130,000,000	0.90	\$117,000,000	3043402555	72.00	72.00	\$1,100,000	\$79,200,000
3	Balcones de la Villa	\$85,000,000	0.90	\$76,500,000	3185989107	50.00	50.00	\$1,100,000	\$55,000,000
Del inmueble								50.00	50.00

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$36,000,000	\$500,000	0.95	0.96	0.91	\$456,000
2	\$37,800,000	\$525,000	0.95	0.96	0.91	\$478,800
3	\$21,500,000	\$430,000	1.0	1.0	1.00	\$430,000
				PROMEDIO	\$454,933.33	
				DESV. STANDAR	\$24,417.48	
				COEF. VARIACION	5.37%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$454,000.00	AREA	50.00	TOTAL	\$22,700,000.00
VALOR TOTAL	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	50.00	TOTAL	\$50,000,000.00
		\$72,700,000.00				

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://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/calarcá/quindío/7801799>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/veracruz/calarcá/7623053>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/balcones-de-la-villa-calarcá/calarcá/7822070>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 2 MZ 8 URB. BALCONES DE LA VILLA 1 ETAPA |
BALCONES DE LA VILLA | Calarcá | Quindío

COORDENADAS (DD)

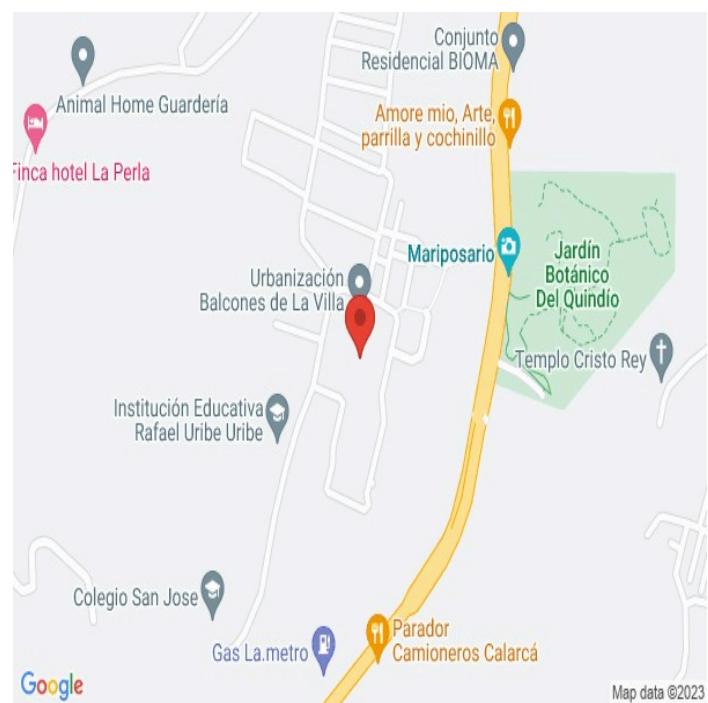
Latitud: 4.5105556

Longitud: -75.655

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 30' 38''

Longitud: 75° 39' 18''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura Inmuble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



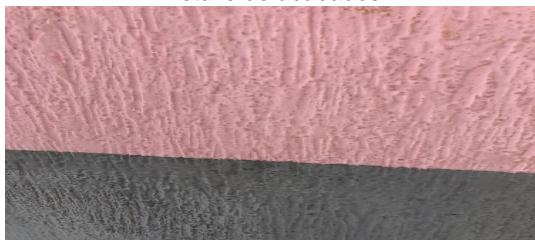
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



REGISTRO FOTOGRÁFICO



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

----- **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 recibido del 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 valorar 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-1059810889



PIN de Validación: b0650a92



<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 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: b0650a92

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: b0650a92

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: b0650a92

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: arqivangarcia@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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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: b0650a92



PIN DE VALIDACIÓN

b0650a92

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230222887272624281

Nro Matrícula: 282-31201

Página 1 TURNO: 2023-2675

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 02:09:12 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 282 - CALARCA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: CALARCA VEREDA: CALARCA

FECHA APERTURA: 16-08-2001 RADICACIÓN: 2001-2972 CON: ESCRITURA DE: 13-08-2001

CÓDIGO CATASTRAL: 6313001000000926002100000000 COD CATASTRAL ANT: 63130010009260021000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1021 de fecha 30-07-2001 en NOTARIA 1A. de CALARCA LOTE #2 MANZANA #8 con area de 50.00 M² (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA NO.1251 DEL 05-09-02.EL TERRENO SE ENCUENTRA MEJORADO CON CASA DE HABITACION

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PATRIMONIO AUTONOMO-FIDEICOMISO BALCONES DE LA VILLA-FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO QUE HOY ES OBJETO DE LOTEO POR COMPRA A MAURICIO Y ANDRES LONDOÑO RAMIREZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #1192 DEL 17-04-2001, NOTARIA 1A. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10-07-2001.MAURICIO Y ANDRES LONDOÑO RAMIREZ ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CELEBRADA CON PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II-FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., POR MEDIO DE LA ESCRITURA #1192 DEL 17-04-2001, NOTARIA 1A. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10-07-2001 ESCRITURA ESTA QUE FUE ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA #1753 DE MAYO 29 DE 2001, NOTARIA 1A. DE CALARCA, EN CUANTO A DETERMINAR POR AREA Y LINDEROS EL PREDIO EN MENCION.EL INMUEBLE OBJETO DE DIVISION MATERIAL Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD FUE ADQUIRIDO ASI: A)-PARTE POR PATRIMONIO AUTONOMO FOREC II-FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., POR REMATE A MARIA ALEJANDRA GARCIA VALENCIA, AUTO #581 DEL 17-11-2000, JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DE CALARCA, REGISTRADO EL 18-12-2000,----- Y B)-PARTE POR MAURICIO Y ANDRES LONDOÑO RAMIREZ, POR COMPRA A LUIS CORNELIO HOYOS PELAEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #1894 DEL 06-10-95, NOTARIA 4A. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 09-10-95.MARIA ALEJANDRA GARCIA VALENCIA HABIA ADQUIRIDO LA PARTE DEL ORDINAL A), POR COMPRA A CESAR JULIO VALENCIA OSORIO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #1341 DEL 04-11-97, NOTARIA 1A. DE CALARCA, REGISTRADA EL 12-11-97.LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE FUE ADQUIRIDO POR LUIS CORNELIO HOYOS PELAEZ Y CESAR JULIO VALENCIA OSORIO POR COMPRA A IGNACIO MORENO CORTES, POR ESCRITURA N.655 DEL 20 DE MAYO DE 1.987, NOTARIA SEGUNDA DE CALARCA, REGISTRADA EL 21 DE MAYO DE 1.987.- INMUEBLE ESTE QUE FUE OBJETO DE RELOTEO, SEGUN LO CITA LA ESCRITURA N.402 DEL 22 DE MAYO DE 1.989, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 23 DE MAYO DE 1.989,- LUEGO LUIS CORNELIO HOYOS P. VERIFICO ADJUDICACION (LIQUIDACION DE LA CUMUNIDAD) CON LAURA JARAMILLO DE HOYOS CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE DE CUYA TRADICION SE TRATA AL MISMO LUIS CORNELIO HOYOS PELAEZ, SEGUN LO CITA LA ESCRITURA N.708 DEL 8 DE JULIO DE 1.993, NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 30 DE JULIO DE 1.993,- ESCRITURA ESTA QUE FUE ACLARADA EN CUANTO A LA EXCLUSION DE LAS VENTAS DE PARTE LLEVADO A CABO MEDIANTE ESCRITURA N.802 DEL 21 DE AGOSTO DE 1.992,461 DEL 1 DE JUNIO DE 1.993 Y 1.330 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1.992., SEGUN LO CITA LA ESCRITURA N.798 DEL 29 DE JULIO DE 1.993, NOTARIA SEGUNDA DE CALARCA, REGISTRADA EL 30 DE JULIO DE 1.993.-JOSE IGNACIO MORENO ADQUIRIO, EN MAYOR PORCIÓN ASI: A)-PARTE POR COMPRA A MARIA ANTONIA CORTES VIUDA DE MORENO, ESCRITURA N.544 DEL 21 DE OCTUBRE DE 1.965, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 25 DE OCTUBRE DE 1.965,-- Y, B)-PARTE, POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EN LA PARTICION DE BIENES DE LA SUCESION DE LA MISMA MARIA ANTONIA CORTES VDA. DE MORENO, JUICIO QUE FUE TRAMITADO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE CALARCA, MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.980, REGISTRADA EL 4 DE OCTUBRE DE 1.984.-MARIA ANTONIA CORTES VDA. DE MORENO, ADQUIRIO, POR COMPRA A JOSE IGNACIO MORENO CORTES, POR ESCRITURA N.748 DEL 11 DE OCTUBRE DE 1.943, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 25 DE OCTUBRE DE 1.943.-- POSTERIORMENTE Y POR ESCRITURA N.1.009 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1.944, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 7 DE DICIEMBRE DE 1.944, JOSE IGNACIO MORENO CORTES Y MARIA ANTONIA CORTES VDA. DE MORENO RATIFICARON LA ESCRITURA N.748 DEL 11 DE OCTUBRE DE 1.943.--

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 230222887272624281**

Pagina 2 TURNO: 2023-2675

Nro Matricula: 282-31201

Impreso el 22 de Febrero de 2023 a las 02:09:12 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 pagina

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 2 MZ. 8 URB. BALCONES DE LA VILLA 1 ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:**DESTINACION ECONOMICA:****MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

282 - 31019

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-08-2001 Radicación: 2001-2972

Doc: ESCRITURA 1021 del 30-07-2001 NOTARIA 1A. de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 911 LOTE

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO - FIDEICOMISO BALCONES DE LA VILLA- FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-09-2002 Radicación: 2002-4074

Doc: ESCRITURA 1251 del 05-09-2002 NOTARIA 2 de CALARCA

VALOR ACTO: \$9,900,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA POR EL FOREC CON LA OBLIGACION DE NO ENAJENAR ANTES DE 5 AIOS

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BALCONES DE LA VILLA FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

A: CLAVIJO BERNAL JOSE JAMES

CC# 89009176 X

A: MONTERO VIRGELINA

CC# 24589009 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-09-2002 Radicación: 2002-4074

Doc: ESCRITURA 1251 del 05-09-2002 NOTARIA 2 de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CLAVIJO BERNAL JOSE JAMES

CC# 89009176 X

DE: MONTERO VIRGELINA

CC# 24589009 X

A: AVILA SALGADO YONATAN ESTIBEN

CC# 89009176 X

A: CLAVIJO BERNAL JOSE JAMES

CC# 24589009 X

A: MONTERO VIRGELINA

CC# 24589009 X

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-08-2022 Radicación: 2022-2832

