


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1054545260-2
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GALI DE JESUS GALEANO QUINTERO
NIT / C.C CLIENTE	1054545260
DIRECCIÓN	MANZANA 2 LOTE #16 URBANIZACIÓN "LLANITOS DE GUALARA PRIMERA ETAPA"
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LLANITOS DE GUALARA
CIUDAD	Calarcá
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	10/06/2023
FECHA INFORME	13/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NORBERTO LOPEZ LOPEZ				
NUM.	1113 Escritura De	NOTARIA	2ª Calarcá	FECHA	15/09/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Calarcá	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA	631300100000007930019000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	No aplica				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	282-28361

OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de **49.15 m²** y construcción de dos (2) pisos en una superficie total de **73.50 m²**. Se encuentra ubicado en la Urbanización Llanitos de Gualara Manzana 2 # 16 en 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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 97,550,822.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 77,396,822.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

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

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	ZONA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	
Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

Área Lote	49.15	Frente	4.92
Forma	Rectangular	Fondo	9.99
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.03

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49.15
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49
AREA CONSTRUIDA	M2	92
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	92

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49.15
AREA PISO 1	M2	49.15
AREA PISO 2	M2	24.35

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49.15
AREA PISO 1	M2	49.15
AREA PISO 2	M2	24.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

	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:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MANZANA 2 LOTE #16 URBANIZACIÓN "LLANITOS DE GUALARA PRIMERA ETAPA"

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	49.15	M2	\$410,000.00	20.66%	\$20,151,500.00
Area Construida	Vivienda piso 1	49.15	M2	\$1,053,052.00	53.06%	\$51,757,505.80
Area Construida	Vivienda piso 2	24.35	M2	\$1,053,052.00	26.29%	\$25,641,816.20
TOTALES					100%	\$97,550,822.00

Valor en letras Noventa y siete millones quinientos cincuenta mil ochocientos veintidos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$97,550,822.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El Acuerdo municipal 014 de 2009 está derogado, el PBOT vigente corresponde al Acuerdo municipal 015 de 2000, el cual es muy general e inespecífico en cuanto a los índices de ocupación y aislamientos, dado que carece de fichas normativas.

Nota: A partir del indicio de derogación del Acuerdo municipal 014 de 2009, se realiza una búsqueda exhaustiva de información, en la que se encuentra fallo del Tribunal Administrativo del Quindío.

Fuente: Corporación Autónoma Regional del Quindío <https://crq.gov.co/pot-municipales/pot-calarca/>

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

El entorno es tranquilo, con una dinámica barrial, 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, estación de bomberos y otros de uso recreativo.

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

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Fachada en graniplast; Pisos 50% en cerámica y 50% placa base; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baño enchapado en cerámica (zona de ducha); Cocina sencilla mesón en concreto con acabado en cerámica; Patio de ropas en obra gris, se encuentra cubierto con losa para segundo piso (sin vacío).

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	Calle 8a # 6a-9 - Calarcá	\$120,000,000	0.92	\$110,400,000	3142338373	72.00	72.00	\$1,100,000	\$79,200,000
2	Balcones de la Villa	\$85,000,000	0.90	\$76,500,000	3185989107	50.00	50.00	\$1,100,000	\$55,000,000
3	La Esperanza	\$180,000,000	0.90	\$162,000,000	3217532488	96.00	96.00	\$1,200,000	\$115,200,000
Del inmueble						49.15	73.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,200,000	\$433,333	1.0	0.97	0.97	\$420,333
2	\$21,500,000	\$430,000	0.98	0.97	0.95	\$408,758
3	\$46,800,000	\$487,500	0.97	0.97	0.94	\$458,689
					PROMEDIO	\$429,260.03
					DESV. STANDAR	\$26,134.93
					COEF. VARIACION	6.09%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$410,000.00	AREA	49.15	TOTAL	\$20,151,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,053,052.00	AREA	73.50	TOTAL	\$77,399,322.00
VALOR TOTAL	\$97,550,822.00					

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 intervinientes en la misma.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11105_2archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/calarca/quindio/7801799>

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

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-esperanza/calarca/7371669>

REPOSICION

Vivienda

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	73.50
Area construida vendible	73.50
Valor M2 construido	\$1,791,514
Valor reposición M2	\$131,676,279
Valor reposición presupuesto M2	\$1,791,514
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,791,514
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	41.22 %
Valor reposición depreciado	\$1,053,052
Valor adoptado depreciado	\$1,053,052
Valor total	\$77,399,322

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:

MANZANA 2 LOTE #16 URBANIZACIÓN "LLANITOS DE GUALARA PRIMERA ETAPA" | LLANITOS DE GUALARA | Calarcá | Quindío

COORDENADAS (DD)

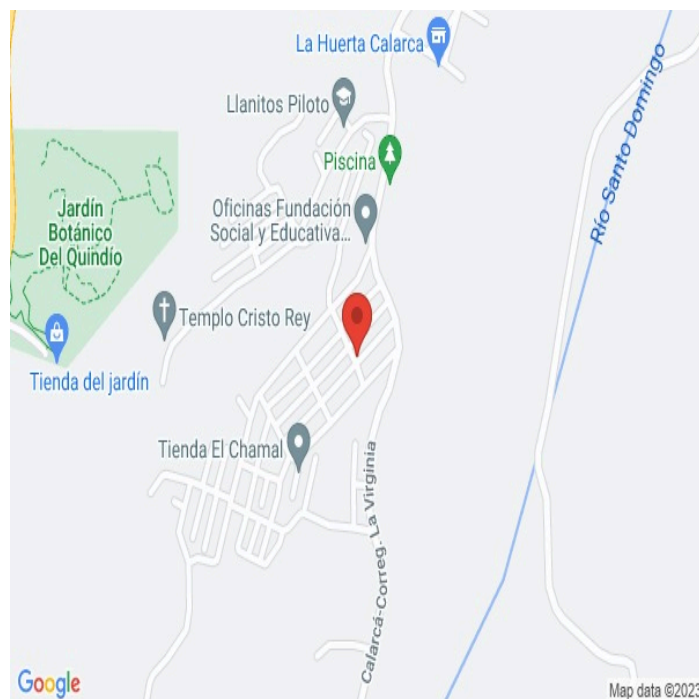
Latitud: 4.5100762062568664

Longitud: -75.64583936830363

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 30' 36.273''

Longitud: 75° 38' 45.0198''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



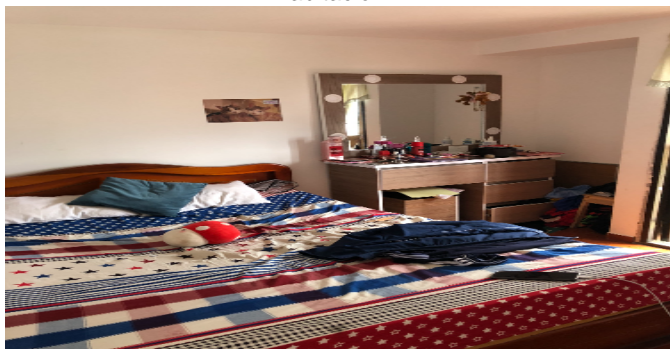
Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



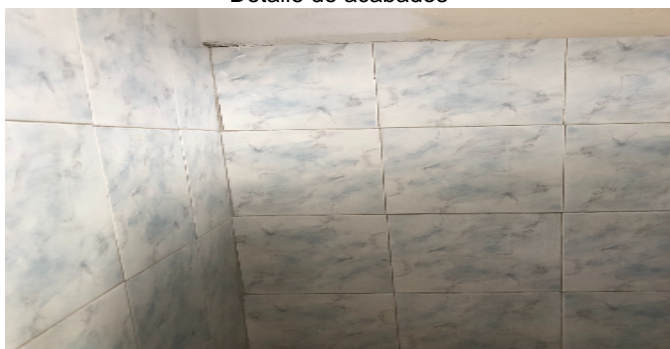
CubiertaTechos



CubiertaTechos



Detalle de acabados

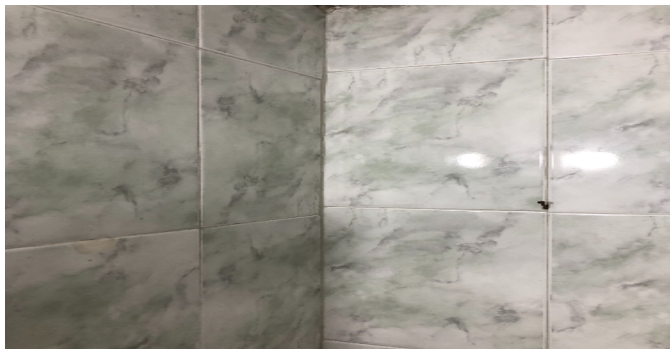


Detalle de acabados



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Antejardín



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**

----- **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 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-1054545260-2



PIN de Validación: a80f0a39



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: a80f0a39



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: a80f0a39



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: a80f0a39



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO
Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A
Teléfono: 3113323523
Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes 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: a80f0a39



PIN DE VALIDACIÓN

a80f0a39

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 Junio 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 Pln No: 230606827677720468

Nro Matrícula: 282-28361

Página 1 TURNO: 2023-8403

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 09:08:04 AM

"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

CIRCULO REGISTRAL: 282 - CALARCA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: CALARCA VEREDA: PUERTO RICO

FECHA APERTURA: 12-05-2000 RADICACIÓN: 2000-1305 CON: ESCRITURA DE: 11-05-2000

CODIGO CATASTRAL: 63130010000000793001900000000000 COD CATASTRAL ANT: 63130010007930019000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 533 de fecha 05-05-2000 en NOTARIA 1A de CALARCA LOTE DE TERRENO 16 con area de 49.15M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA NO.1561 DEL 24-09-03.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 FOREC II ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EL INMUEBLE EL CUAL HOY ES OBJETO DE LOTEEO POR COMPRA HECHA A MARIA LEDA DUQUE DE PALACIO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #1875 DEL 06-12-99, NOTARIA 1A. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 07-12-99. POR ESTA MISMA ESCRITURA SE EFECTUO ENGLOBAMIENTO. POSTERIORMENTE Y POR ESCRITURA #421 DEL 14-04-2000 DE LA NOTARIA 1A. DE CALARCA, FUE OBJETO DE DIVISION MATERIAL MARIA LEDA DUQUE DE PALACIO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR DONACION QUE DE LA NUDA PROPIEDAD LE HICIERON EN COMUN Y PROINDIVISO CON MARIELA DUQUE GIRALDO DE PALACIO, POR ESCRITURA #790 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 1976, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 27 DE DICIEMBRE DE 1976. Y, PARTE POR COMPRA A LA COMUNERA MARIELA DUQUE GIRALDO DE PALACIO, POR ESCRITURA #1498 DEL 23 DE JUNIO DE 1978, NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE JULIO DE 1978. POSTERIORMENTE Y POR ESCRITURA #33 DEL 21 DE ENERO DE 1978, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 31 DE OCTUBRE DE 1983, FUE CANCELADA LA RESERVA DE USUFRUCTO, USO Y HABITACION. CONSOLIDANDOSE ASI LA NUDA PROPIEDAD A FAVOR DE LA MISMA MARIA LEDA DUQUE GIRALDO DE PALACIO. RITA GIRALDO VIUDA DE DUQUE ADQUIRIO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION DE BIENES DE LA SUCESION DE FELIX ANTONIO DUQUE JARAMILLO, JUICIO QUE FUE TRAMITADO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALARCA, MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 17 DE OCTUBRE DE 1957, REGISTRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DE 1957.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) MANZANA 2 LOTE #16 URBANIZACION "LLANITOS DE GUALARA PRIMERA ETAPA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

282 - 28306

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-05-2000 Radicación: 2000-1305

Doc: ESCRITURA 533 del 05-05-2000 NOTARIA 1A de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 911 LOTEEO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230606827677720468
Pagina 2 TURNO: 2023-8403

Nro Matrícula: 282-28361

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 09:08:04 AM

"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

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

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-09-2003 Radicación: 2003-3087

Doc: ESCRITURA 1561 del 24-09-2003 NOTARIA UNICA de QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$4,250,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA TERRENO PROGRAMA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA

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

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

A: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

CC# 9776552 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-09-2003 Radicación: 2003-3087

Doc: ESCRITURA 1561 del 24-09-2003 NOTARIA UNICA de QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$7,789,640

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: 0910 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA POR EL FOREC CON LA OBLIGACION DE NO ENAJENAR ANTES DE 5 AÑOS

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

A: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

CC# 9776552 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-09-2003 Radicación: 2003-3087

Doc: ESCRITURA 1561 del 24-09-2003 NOTARIA UNICA de QUIMBAYA

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: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

A: MARTINEZ CUERVO MANUELA

CC# 9776552 X

A: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

CC# 1097403979

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

CC# 9776552 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-09-2003 Radicación: 2003-3087

Doc: ESCRITURA 1561 del 24-09-2003 NOTARIA UNICA de QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

CC# 9776552 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-08-2019 Radicación: 2019-2253

Doc: ESCRITURA 560 del 08-08-2019 NOTARIA SEGUNDA de CALARCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230606827677720468
Pagina 3 TURNO: 2023-8403

Nro Matricula: 282-28361

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 09:08:04 AM

"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

DE: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

CC# 9776552 X

A: MARTINEZ CUERVO MANUELA

CC# 1097403979

A: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

CC# 9776552 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-08-2019 Radicación: 2019-2253

Doc: ESCRITURA 560 del 08-08-2019 NOTARIA SEGUNDA de CALARCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES, 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CUERVO VESGA GLADYS

CC# 24577271

A: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

CC# 9776552 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-08-2019 Radicación: 2019-2255

Doc: ESCRITURA 561 del 08-08-2019 NOTARIA SEGUNDA de CALARCA

VALOR ACTO: \$13,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ VILLARREAL JOSE GERARDO

CC# 9776552

A: MARTINEZ CUERVO MANUELA

CC# 1097403979 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-09-2022 Radicación: 2022-3270

Doc: ESCRITURA 1113 del 15-09-2022 NOTARIA SEGUNDA de CALARCA

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ CUERVO MANUELA

CC# 1097403979

A: LOPEZ LOPEZ NORBERTO

CC# 18300005 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

CORREGIDO PREDIO URBANO SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL #2464/01, TCI-468/01, FDL.

Fecha: 12-12-2001

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2011-78

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.

Fecha: 18-07-2011

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: C2014-41

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA

Fecha: 20-03-2014

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 8

Nro corrección: 1

Radicación: C2022-126

Fecha: 02-08-2022

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

Certificado generado con el Pin No: 230606827677720468

Nro Matrícula: 282-28361

Página 4 TURNO: 2023-8403

Impreso el 6 de Junio de 2023 a las 09:08:04 AM

**"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

SE INCLUYE ESTA ANOTACION LA CUAL FUE REGISTRADA EN FORMA EQUIVOCADA EN EL FMI 282-23861. SI VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012.
TURNO C2022-126.JCLE.

Anotación Nro: 8

Nro corrección: 2

Radicación: C2022-126

Fecha: 03-08-2022

SE INVALIDA ANOTACION EN MATRICULA 282-23861. TURNO C2022-126. JCLE.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-8403

FECHA: 06-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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



El Registrador: JULIO CESAR LOPEZ ESPINOSA