



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1062290283

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHORMIN JAVIER MENA ZUÑIGA
NIT / C.C CLIENTE	1062290283
DIRECCIÓN	LOTE DE TERRENO
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	TERRONAL
CIUDAD	Villarica
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
IDENTIFICACIÓN	1151947725

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/01/2024
FECHA INFORME	06/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUZ BETTY GUTIERREZ LOBOA				
NUM.	909 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	01/09/2003
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Puerto Tejada	DEPTO		Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	19845010000360037000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NA				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINSTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
132-42002	LOTE

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de una casa de un piso, ubicada en el municipio de villa rica, cauca, en el barrio terronal, CARRERA 10 N 3- 41. En el sector se encuentran casas de 1 a 3 pisos con remodelaciones y adecuaciones para locales comercial y de vivienda. La casa cuenta con sala comedor, cocina, zona de ropas, 1 alcoba, baño social, zona de ropas, y patio. El área de lote de los documentos suministrados 72,88 M2 y según medidas tomadas en sitio, el área construida total del inmueble es de 60 m2 con los que se liquida el avalúo. Nota 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, energía, agua, gas domiciliario.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	No hay	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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 64,504,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 64,504,000

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. NO SUBSANABLE: Acabados en mal estado, no cuenta con condiciones de habitabilidad (techos acabados, cocina, pisos, baños. Y no cumple con condiciones estructurales de acuerdo a la NSR-10 del 98.

NOMBRES Y FIRMAS

Mario Ordoñez.

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR
Perito Actuante
C.C: 1151947725
RAA: AVAL-1151947725

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	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Condicionado Según Norma	NA
Uso Prohibido Según Norma	NA

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	72.88	Frente	
Forma	IRREGULAR	Fondo	
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Eot 2000
Antejardín	NA
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS
Índice de ocupación	1
Índice de construcción:	2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.88
AREA CONSTRUIDA	M2	60111

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

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.88
AREA PISO 1	M2	60

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.88
AREA PISO 1	M2	60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	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	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	LOTE DE TERRENO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

Acabados en mal estado, no cuenta con condiciones de habitabilidad (techos acabados, cocina, pisos, baños. Y no cumple con condiciones estructurales de acuerdo a la NSR-10 del 98.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72.88	M2	\$550,000.00	62.14%	\$40,084,000.00
Area Construida	CASA	60	M2	\$407,000.00	37.86%	\$24,420,000.00
TOTALES					100%	\$64,504,000

Valor en letras

Sesenta y cuatro millones quinientos cuatro mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$64,504,000**

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

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 media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Se trata de una casa de un piso, ubicada en el municipio de villa rica, cauca, en el barrio terronal, CARRERA 10 N 3- 41. En el sector se encuentran casas de 1 a 3 pisos con remodelaciones y adecuaciones para locales comercial y de vivienda. La casa cuenta con sala comedor, cocina, zona de ropas, 1 alcoba, baño social, zona de ropas, y patio. El área de lote de los documentos suministrados 72,88 M2 y según medidas tomadas en sitio, el área construida total del inmueble es de 60 m2 con los que se liquida el avalúo. Nota 2: El inmueble cuenta con los servicios públicos de alcantarillado, energía, agua, gas domiciliario.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: En el sector se encuentran casas de 1 a 3 pisos con remodelaciones y adecuaciones para locales comercial y de vivienda. En las inmediaciones en la actualidad se observa una media actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción inmuebles destinados a vivienda, como también a la adecuación, remodelación y mantenimiento de los inmuebles existentes, el inmueble se encuentra cerca al parque central.

Estructura: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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. Acabados en mal estado, no cuenta con condiciones de habitabilidad (techos acabados, cocina, pisos, baños. Y no cumple con condiciones estructurales de acuerdo a la NSR-10 del 98.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en mal estado, no cuenta con condiciones de habitabilidad (techos acabados, cocina, pisos, baños. Y no cumple con condiciones estructurales de acuerdo a la NSR-10 del 98.

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	CASA PUERTO TEJADA CAUCA	\$135,000,000	0.9	\$121,500,000	3142964744	100	55	\$1,250,000	\$68,750,000
2	CASA PUERTO TEJADA CAUCA	\$180,000,000	0.9	\$162,000,000	3016506023	130	70	\$1,300,000	\$91,000,000
3	CASA PUERTO TEJADA CAUCA	\$83,000,000	0.95	\$78,850,000	3182820617	58	47	\$1,000,000	\$47,000,000
4	CASA PUERTO TEJADA CAUCA	\$105,000,000	0.9	\$94,500,000	601-5532727	58	55	\$1,100,000	\$60,500,000
Del inmueble						72.88	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$52,750,000	\$527,500	1.0	1.0	1.00	\$527,500
2	\$71,000,000	\$546,154	1.0	1.0	1.00	\$546,154
3	\$31,850,000	\$549,138	1.0	1.0	1.00	\$549,138
4	\$34,000,000	\$586,207	1.0	1.0	1.00	\$586,207
					PROMEDIO	\$552,249.67
					DESV. STANDAR	\$24,579.68
					COEF. VARIACION	4.45%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	72.88	TOTAL	\$40,084,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	60	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$40,084,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-hormiguero/puerto-tejada/10062294>
- 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-llano-grande/puerto-tejada/7712609>
- 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-hormiguero/puerto-tejada/10426282>
- 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casas/venta/puerto-tejada/cauca?pagina=1>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	60
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$60,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	LA LONJA MEDELLIN Y ANTIQUIA
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,000,000
Calificación estado conservación	4
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fito y corvin %	59.30 %
Valor reposición depreciado	\$407,000
Valor adoptado depreciado	\$407,000
Valor total	\$24,420,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE DE TERRENO | TERRONAL | Villarica | Cauca

COORDENADAS (DD)

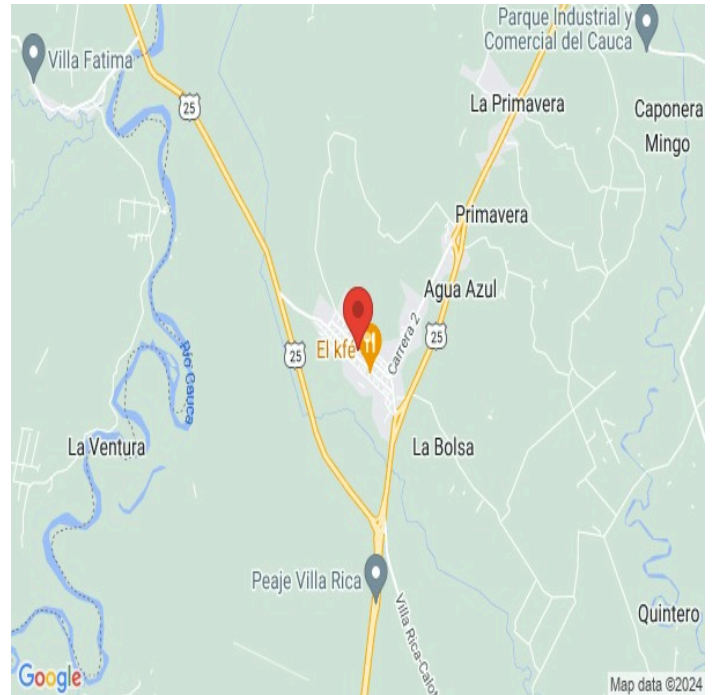
Latitud: 3.175963

Longitud: -76.462698

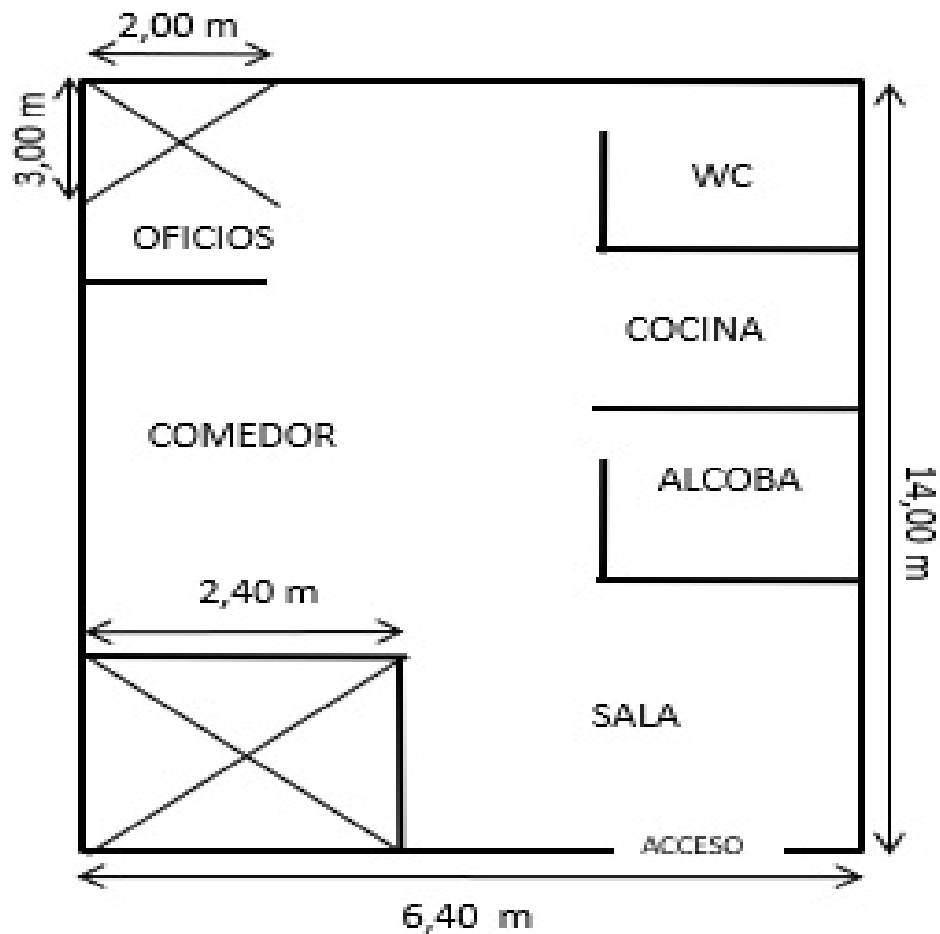
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 10' 33.4662''

Longitud: 76° 27' 45.7128''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CASA 1ER PISO - 60 M2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Social 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 avaluador 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-1062290283



PIN de Validación: aa550a77

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1151947725, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1151947725.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR se encuentra Actualizado 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
19 Ene 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
09 Oct 2019

Regimen
Regimen 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
29 Oct 2019

Regimen
Regimen 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
29 Oct 2019

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: aa550a77



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
29 Oct 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

Regimen
Regimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0797, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 53 AN# 8-24

Teléfono: 3152703425

Correo Electrónico: maribordonez.2301@gmail.com



PIN de Validación: aa550a77



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) Urbanos-Rurales y
Especiales - Instituto Tecnológico.

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) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1151947725

El(la) señor(a) **MARIO ALEJANDRO ORDOÑEZ MAYOR** 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 fijo; con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación puede ser efectuada 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

aa550a77

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 2024 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 PÚBLICOS
DE SANTANDER DE QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 132-42002

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 09:04:18 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: 132 SANTANDER DE QUILICHAO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: VILLA RICA VEREDA: VILLARICA
FECHA APERTURA: 22/08/2001 RADICACION: 2001-2128 CON: ESCRITURA DE 22/08/2001
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 19845010000000360037000000000
COD CATASTRAL ANT: 19845010000360037000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 728 DE FECHA 15-08-2001 EN NOTARIA DE PUERTO TEJADA LOTE DE TERRENO CON AREA DE 72,88 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 72 METROS CUADRADOS 8800 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

01.- ESCRITURA 177 DEL 29-02-2000 NOTARIA DE PUERTO TEJADA REGISTRADA EL 01-03-2000 POR CESION A TITULO GRATUITO DE: MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO (C) , A: MUNICIPIO DE VILLA RICA (C) , REGISTRADA EN LA MATRICULA 35348.- 02.- ESCRITURA 1222 DEL 02-08-1996 NOTARIA DE STDER DE QUILICHAO REGISTRADA EL 23-08-1996 POR CESION PARA VIVENDA DE INTERES SOCIAL DE: DEPARTAMENTO DEL CAUCA , A: MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 35348.-3.- REGISTRO DE 23-10-34 ESCRITURA # 2626 DE 05-10-34 NOTARIA 4A. BOGOTA. COMRAVENTA MODO DE ADQUISICIÓN: DE ARBOLEDA DE POMBO SOFIA A: DEPARTAMENTO DEL CAUCA. REG. FOLIO 132-0006781.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT DE TERRENO

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
132-35348

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 22/08/2001 Radicación 2001-132-6-2128
DOC: ESCRITURA 728 DEL: 15/08/2001 NOTARIA DE PUERTO TEJADA VALOR ACTO: \$ 36,940
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO VILLA RICA (C)
A: MOSQUERA VARELA MONICA CC# 34510930 X
A: SAA LOPEZ MANUEL JOSE CC# 4763205 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 22/08/2001 Radicación 2001-132-6-2128
DOC: ESCRITURA 728 DEL: 15/08/2001 NOTARIA DE PUERTO TEJADA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOSQUERA VARELA MONICA CC# 34510930 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SANTANDER DE QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 132-42002

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 09:04:18 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

DE: SAA LOPEZ MANUEL JOSE CC# 4763205 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 22/08/2001 Radicación 2001-132-6-2128
DOC: ESCRITURA 728 DEL: 15/08/2001 NOTARIA DE PUERTO TEJADA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACIÓN: LIMITACION AL DOMINIO : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA - LIMITACION DE DOMINIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MOSQUERA VARELA MONICA CC# 34510930 X
A: SAA LOPEZ MANUEL JOSE CC# 4763205 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 11/09/2003 Radicación 2003-132-6-2115
DOC: ESCRITURA 909 DEL: 01/09/2003 NOTARIA DE PUERTO TEJADA (C) VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 3
ESPECIFICACION: CANCELACION : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOSQUERA VARELA MONICA CC# 34510930 X
DE: SAA LOPEZ MANUEL JOSE CC# 4763205 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 11/09/2003 Radicación 2003-132-6-2115
DOC: ESCRITURA 909 DEL: 01/09/2003 NOTARIA DE PUERTO TEJADA (C) VALOR ACTO: \$ 3,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101. COMPRAVENTA - LOTE Y CASA EN EL CONSTRUIDA. MODO ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOSQUERA VARELA MONICA CC# 34510930
DE: SAA LOPEZ MANUEL JOSE CC# 4763205
A: GUTIERREZ LOBOA LUZ BETTY CC# 31156265 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2014-132-3-50 Fecha: 27/02/2014

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2011-132-3-11 Fecha: 16/01/2011

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE SANTANDER DE QUILICHAO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 132-42002

Impreso el 9 de Enero de 2024 a las 09:04:18 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 103988 impreso por: 103988

TURNO: 2024-132-1-152 FECHA: 09/01/2024

NIS: p6f7rOYxrvpn0fJO/FmztRYoxYg2yfrUMIB32bQzr4k=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SANTANDER DE QUILICHAO



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL MARY STELLA HURTADO URBANO