



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-18403213

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	YEISON ANDRÉS CLAVIJO ZAMBRANO		FECHA VISITA	22/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	18403213		FECHA INFORME	26/03/2024
DIRECCIÓN	MANZANA B CASA #4 BARRIO SAN MARTIN		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	San Martín		REMODELADO	
CIUDAD	Calarcá		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Quindío		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ			
IDENTIFICACIÓN	18468387			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE EUCLIDES TORRES REINA				
NUM.	1218 Escritura De	NOTARIA	1ª Calarcá	FECHA	31/07/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Calarcá	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	631300100000010580004000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
282-40599	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el barrio San Martín, sector conocido popularmente como Villas del Café.
Al inmueble se llega así: Se accede desde vía colectora que conecta con las vías internas del barrio.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 103,479,150

VALOR ASEGURABLE \$ COP 103,479,150

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 11/04/2024, se adjunta certificado de nomenclatura y certificado de tradición 282-40599 de fecha 11/04/2024

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	No se cuenta con información para la zona.
Uso Compatible Según Norma	No se cuenta con información para la zona.
Uso Condicionado Según Norma	No se cuenta con información para la zona.
Uso Prohibido Según Norma	No se cuenta con información para la zona.

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

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 015 de 2000
Antejardín	No especifica.
Uso principal	No se cuenta con información para la zona.
Altura permitida pisos	No especifica.
Aislamiento posterior	No especifica.
Índice de ocupación	No especifica.
Índice de construcción:	No especifica.
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

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

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

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00
AREA CONSTRUIDA	M2	50.00
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15157000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50.00
AREA PISO 1	M2	50.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

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 Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MANZANA B CASA #4 BARRIO SAN MARTIN

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	2014

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	50.00	M2	\$569,583.00	27.52%	\$28,479,150.00
Area Construida	Casa	50.00	M2	\$1,500,000.00	72.48%	\$75,000,000.00
TOTALES					100%	\$103,479,150

Valor en letras

Ciento tres millones cuatrocientos setenta y nueve mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$103,479,150**

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

General: Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en el barrio San Martín, sector conocido popularmente como Villas del Café. Al inmueble se llega así: Se accede desde vía colectora que conecta con las vías internas del barrio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

Entorno: El entorno es tranquilo, con una dinámica barrial, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios. Las rutas de transporte y vías de acceso no 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 colegios, hospital, estación de bomberos y otros de uso recreativo.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada en graniplast con zócalo en cerámica; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina; Baño enchapados en cerámica con división en vidrio templado; Cocina sencilla con gabinetes y mesón en concreto con acabado en cerámica; cielo raso en drywall y pvc.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Caldas	\$400,000,000	0.97	\$388,000,000	3112449977	64.00	200	\$1,750,000	\$350,000,000
2	Barrio Gómez	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3226908207	60.00	127.00	\$1,100,000	\$139,700,000
3	Centro	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	3122185082	75.00	150.00	\$1,350,000	\$202,500,000
Del inmueble						50.00	50.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,000,000	\$593,750	1	1	1.00	\$593,750
2	\$34,900,000	\$581,667	1	1	1.00	\$581,667
3	\$40,000,000	\$533,333	1	1	1.00	\$533,333
					PROMEDIO	\$569,583.33
					DESV. STANDAR	\$31,969.50
					COEF. VARIACION	5.61%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$569,583.00	AREA	50.00	TOTAL	\$28,479,150.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	50.00	TOTAL	\$75,000,000.00
VALOR TOTAL	\$103,479,150.00					

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:

1.-<https://linkasylinkas.com/casa-venta-calarca/7046091>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-gomez/calarca/7751933>

3.-<https://ulianjimenez.co/casa-venta-centro-calarca/7088474>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MANZANA B CASA #4 BARRIO SAN MARTIN | San Martín | Calarcá | Quindío

COORDENADAS (DD)

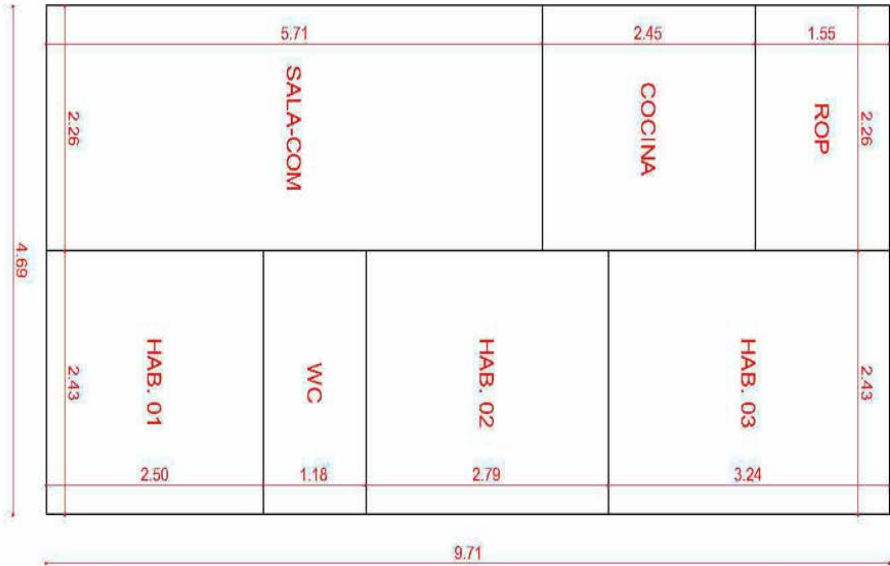
Latitud: 4.5247222
Longitud:-75.6363888888889

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31´ 28.9986´´
Longitud:75° 38´ 10.9998´´




PLANO DE DISTRIBUCIÓN



MZ B # 4
B. SAN MARTÍN
AREA MEDIDA
45.53 m²
*El área calculada no incluye muros perimetrales. Se estima que el área total es de 50.00 m².

OTROS ANEXOS


DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-2




Alcaldía de Calarcá

Ciudadano: JOSE EUCLIDES TORRES REINA
Fecha: 2024-04-03 10:16:02
Dependencia: Secretaría Planeación
Asunto: RESPUESTA SOLICITUD
Anejos: 0
Funcionario: PLANEACION
Radicado por: ISABEL CRISTINA ANGEL LEAL

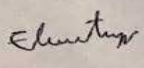
No-0391-2024

CONCEPTO DE NOMENCLATURA		0100000010580004000000000			
FICHA CATASTRAL					
PROPIETARIO DEL INMUEBLE	JOSE EUCLIDES TORRES REINA				
NOMENCLATURA URBANA:X	MANZANA B CASA 4				
TIPO DE VIVIENDA		BARRIO SAN MARTIN			
		UNIFAMILIAR:		BIFAMILIAR:	
		PRIMER PISO:		SEGUNDO PISO:	
		X			
		TERCER PISO:		CUARTO PISO:	
		QUINTO PISO:		SEXTO PISO:	
OBSERVACIONES:		A SOLICITUD DEL USUARIO SE ANEXA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-40599 ES DEBER DEL PROPIETARIO FIJAR LA NOMENCLATURA EN UN LUGAR VISIBLE.			

Dado en Calarcá Quindío a solicitud del interesado a los (2) días del mes ABRIL del 2024



JAVIER ESTEBAN RINCÓN LUIS
Subsecretario de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano y Rural

Proyecto: Erika Tatiana Amaya Álvarez. Contratista. Secretaria de Planeación 

En la copia que se conserva en el archivo se adhieren y se anulan la estampillas Pro hospital \$3.500

Carrera 24 No. 38 - 57 Calarcá - Quindío

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina

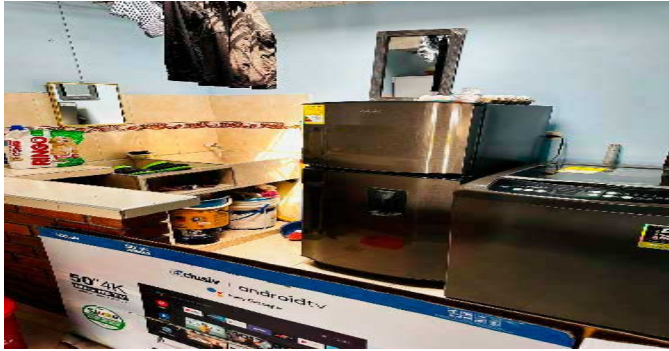


Zona de Ropas



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



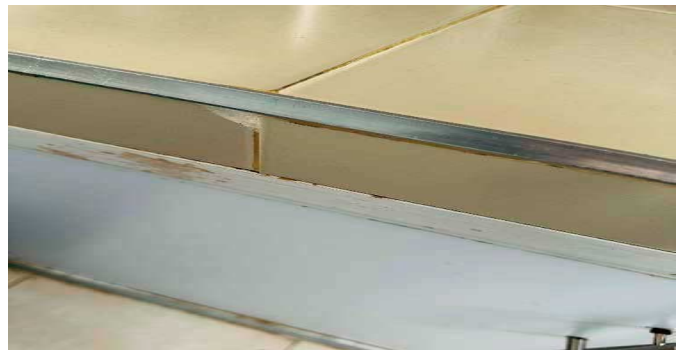
Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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-18403213



PIN de Validación: aa6c0a31



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa6c0a31



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: aa6c0a31



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: aa6c0a31



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



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: 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 de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: aa6c0a31



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



PIN DE VALIDACIÓN

aa6c0a31

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-18403213 M.I.: 282-40599



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

Certificado generado con el Pin No: 240411934692268699

Nro Matrícula: 282-40599

Pagina 1 TURNO: 2024-5685

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 02:47:36 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 282 - CALARCA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: CALARCA VEREDA: EL NARANJAL

FECHA APERTURA: 23-07-2013 RADICACIÓN: 2013-2299 CON: ESCRITURA DE: 18-07-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 706 de fecha 27-06-2013 en NOTARIA PRIMERA de CALARCA MANZANA B LOTE NO. 4 con area de 50 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). LINDEROS: POR EL FRENTE CON VIA PUBLICA; POR EL COSTADO DERECHO CON EL LOTE NO. 3, POR EL COSTADO IZQUIERDO CON EL LOTE NO. 5, POR EL FONDO CON EL LOTE NO. 25. **SEGUN ESCRITURA PUBLICA 1218 DEL 31/07/23 DE LA NOTARIA 1 DE CALARCA,QUINDIO, LA CUAL PROTOCOLIZA LICENCIA DE CONSTRUCCION OTORGADA MEDIANTE RESOLUCION 13 DEL 01/10/13 DE LA SECRETARIA DE PLANEACION CALARCA,QUINDIO ,SE DECLARA LA CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN (1) SOLO PISO,CON UN AREA CONSTRUIDA DE 30.00MTS2**

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO SAN MARTIN ADQUIRIO LOS INMUEBLES LOS CUALES HOY SON OBJETO DE RELOTEO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A JUAN DE JESUS CASTAÑO MORALES, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #1391 DEL 30-12-99, NOTARIA 1A. DE CALARCA, REGISTRADA EL 14-01-2000.JUAN DE JESUS CASTAÑO MORALES ADQUIRIO ASI: A).- DOS LOTES EN LA SUCESION DE ETELVINA REYES DE CASTAÑO, POR MEDIO DE LA SENTENCIA DEL 14-12-84, JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALARCA, REGISTRADA EL 06-09-85.

ETELVINA ADQUIRIO ASI: UN LOTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE DIONISIO REYES, SENTENCIA DEL 15-10-62, JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALARCA, REGISTRADA EL 18-10-62.-----Y OTRO LOTE POR COMPRA A LEONIDAS REYES TORRES, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #303 DEL 31-07-74, NOTARIA 2A. DE CALARCA, REGISTRADA EL 26-08-74.Y B).-OTRO LOTE POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN COMUN Y PROINDIVISO CON ALFONSO REYES TORRES, EN EL JUICIO DE SUCESION DE ETELVINA RESYES DE CASTAÑO, SENTENCIA DEL 14-12-84, JZUGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALARCA, REGISTRAA EL 06-09-85.-----Y POSTERIORMENTE ADQUIRIO EL DERECHO AL COMUNERO ALFONSO REYES TORRES, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #49 DEL 24-01-86, NOTARIA 1A. DE CALARCA, REGISTRADA EL 07-04-86.ETELVINA RESYES CASTAÑO ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE MARTIN PEUELA NIÑO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #585 DEL 22-07-63, NOTARIA 2A. DE CALARCA, REGISTRADA EL 22-08-63.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) MANZANA B CASA #4 BARRIO SAN MARTIN

1) MANZANA B LOTE NO. 4 BARRIO SAN MARTIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

282 - 32747



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

Certificado generado con el Pin No: 240411934692268699

Nro Matrícula: 282-40599

Pagina 2 TURNO: 2024-5685

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 02:47:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-07-2013 Radicación: 2013-2299

Doc: ESCRITURA 706 del 27-06-2013 NOTARIA PRIMERA de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RELOTEO: 0924 RELOTEO

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

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO SAN MARTIN

NIT# 801002164 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-03-2014 Radicación: 2014-669

Doc: ESCRITURA 178 del 19-02-2014 NOTARIA PRIMERA de CALARCA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO SAN MARTIN

NIT# 801002164

A: QUINTERO FRANCY MILENA

CC# 33817439 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-03-2014 Radicación: 2014-669

Doc: ESCRITURA 178 del 19-02-2014 NOTARIA PRIMERA de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

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

DE: QUINTERO FRANCY MILENA

CC# 33817439 X

A: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO SAN MARTIN

NIT# 801002164

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-400

Doc: ESCRITURA 142 del 05-02-2015 NOTARIA PRIMERA de CALARCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA BARRIO SAN MARTIN

NIT# 801002164

A: QUINTERO FRANCY MILENA

CC# 33817439 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-02-2015 Radicación: 2015-400

Doc: ESCRITURA 142 del 05-02-2015 NOTARIA PRIMERA de CALARCA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: QUINTERO FRANCY MILENA

CC# 33817439

A: CLAVIJO AVENDAÑO DIDIER

CC# 18393486 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240411934692268699 Nro Matrícula: 282-40599
Pagina 3 TURNO: 2024-5685

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 02:47:36 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-11-2016 Radicación: 2016-3707
Doc: ESCRITURA 1633 del 15-11-2016 NOTARIA PRIMERA de CALARCA VALOR ACTO: \$2,559,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CLAVIJO AVENDAÑO DIDIER CC# 18393486
A: JARAMILLO GIL EDILMA CC# 38959201 X
A: JARAMILLO GIL OMAIRA CC# 24567363 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-2301
Doc: ESCRITURA 1218 del 31-07-2023 NOTARIA PRIMERA de CALARCA VALOR ACTO: \$14,000,000
ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: JARAMILLO GIL EDILMA CC# 38959201 X
A: JARAMILLO GIL OMAIRA CC# 24567363 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-2301
Doc: ESCRITURA 1218 del 31-07-2023 NOTARIA PRIMERA de CALARCA VALOR ACTO: \$18,000,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JARAMILLO GIL EDILMA CC# 38959201
DE: JARAMILLO GIL OMAIRA CC# 24567363
A: TORRES REINA JOSE EUCLIDES CC# 18387256 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-04-2024 Radicación: 2024-892
Doc: RESOLUCION 0391-2024 del 02-04-2024 ALCALDIA DE CALARCA de CALARCA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: TORRES REINA JOSE EUCLIDES CC# 18387256 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *
* * *
* * *
* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240411934692268699

Nro Matrícula: 282-40599

Pagina 4 TURNO: 2024-5685

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 02:47:36 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-5685

FECHA: 11-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA

JULIO CESAR LOPEZ ESPINOSA
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA



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