



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1097396006

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HECTOR FAVIO PULGARIN BUITRAGO
NIT / C.C CLIENTE	1097396006
DIRECCIÓN	CASA N. 2 BLOQUE D. URB. LA FLORESTA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	LA FLORESTA
CIUDAD	Calarcá
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/06/2024
FECHA INFORME	11/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN CARLOS CARDONA OROZCO				
NUM.	621 EscrituraDe	#NOTARIA	2ª Calarcá	FECHA	26/08/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Calarcá	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	631300100000004320009000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
282-10473	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la Urbanización la Floresta, bloque D del municipio de Calarcá Quindío.
Al inmueble se llega así: Desde vía colectora que conecta con variante panamericana, se desvía a calle semipeatonal que permite el acceso al predio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,996,144

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,996,144

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La dirección catastral coincide con la del certificado de tradición y la física.

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	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, Comercio (tipo 1 y 2).	Área Lote	54.45	Frente	6.00
Uso Compatible Según Norma	Vivienda multifamiliar, Comercio (tipo 3), Industria (tipo 1 y 2), Institucional (tipo 1, 2 y 3), Recreativo (tipo 1 y 2).	Forma	Rectangular	Fondo	9.075
Uso Condicionado Según Norma	Comercio (tipo 4), Industria (tipo 3), Recreativo (tipo 3).	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:51
Uso Prohibido Según Norma	Comercio (tipo 5), Industria (tipo 4, 5 y 6).	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica	Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 015 de 2000		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica	Antejardín	No especificado para la zona.		
Suelos De Proteccion	No aplica	Uso principal	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, Comercio (tipo 1 y 2).		
Patrimonio	No aplica	Altura permitida pisos	No especificado para la zona.		
		Aislamiento posterior	No especificado para la zona.		
		Índice de ocupación	0.75		
		Índice de construcción:	2.0		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54.45	AREA DE TERRENO	M2	54.00
AREA CONSTRUIDA	M2	67.00	AREA CONSTRUIDA	M2	67
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	55.62	AREA DE TERRENO	M2	54.45
AREA PISO 1	M2	55.62	AREA PISO 1	M2	54.45
AREA PISO 2	M2	54.43	AREA PISO 2	M2	54.43

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Debil	

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

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

	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	En obra	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	Enchapes o fachaletas
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	60	Año de Construcción	1984
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CASA N. 2 BLOQUE D. URB. LA FLORESTA		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	54.45	M2	\$665,347.00	23.22%	\$36,228,144.15
Area Construida	Vivienda piso 1	54.45	M2	\$1,100,000.00	38.40%	\$59,895,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	54.43	M2	\$1,100,000.00	38.38%	\$59,873,000.00
TOTALES					100%	\$155,996,144

Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones novecientos noventa y seis mil ciento cuarenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$155,996,144**

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 la Urbanización la Floresta, bloque D del municipio de Calarcá Quindío. **Al inmueble se llega así:** Desde vía colectora que conecta con variante panamericana, se desvía a calle semipeatonal que permite el acceso al predio. 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, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Bueno

Acabados: Fachada en pintura con zócalo en enchape cerámico; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en madera; Baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado; Cocina semi integral con mesón en granito: cielo raso en drywall.

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	La Albania	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3142338373	72.00	72.00	\$1,000,000	\$72,000,000
2	La Esperanza	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3217532488	96.00	96.00	\$1,200,000	\$115,200,000
3	La Variante	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3113728429	60	60	\$1,400,000	\$84,000,000
Del inmueble						54.45	108.88		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,400,000	\$616,667	1.10	1	1.10	\$678,333
2	\$59,400,000	\$618,750	1.10	1	1.10	\$680,625
3	\$34,750,000	\$579,167	1.10	1	1.10	\$637,083
					PROMEDIO	\$665,347.22
					DESV. STANDAR	\$24,504.05
					COEF. VARIACION	3.68%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$665,347.00	AREA	54.45	TOTAL	\$36,228,144.15
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	108.88	TOTAL	\$119,768,000.00
VALOR TOTAL	\$155,996,144.15					

Observaciones:

Enlaces:

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

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

3.-<https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-la-variante-calarca/3122167>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

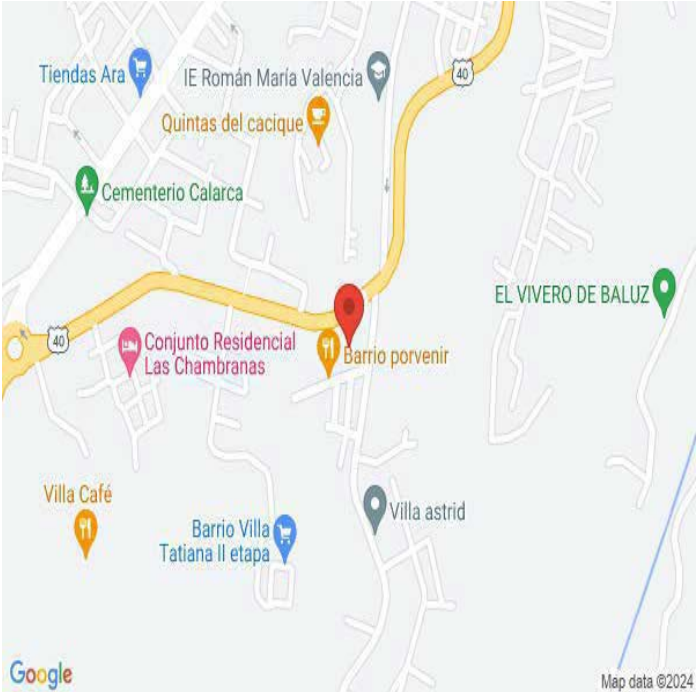
CASA N. 2 BLOQUE D. URB. LA FLORESTA | LA FLORESTA | Calarcá | Quindío

COORDENADAS (DD)

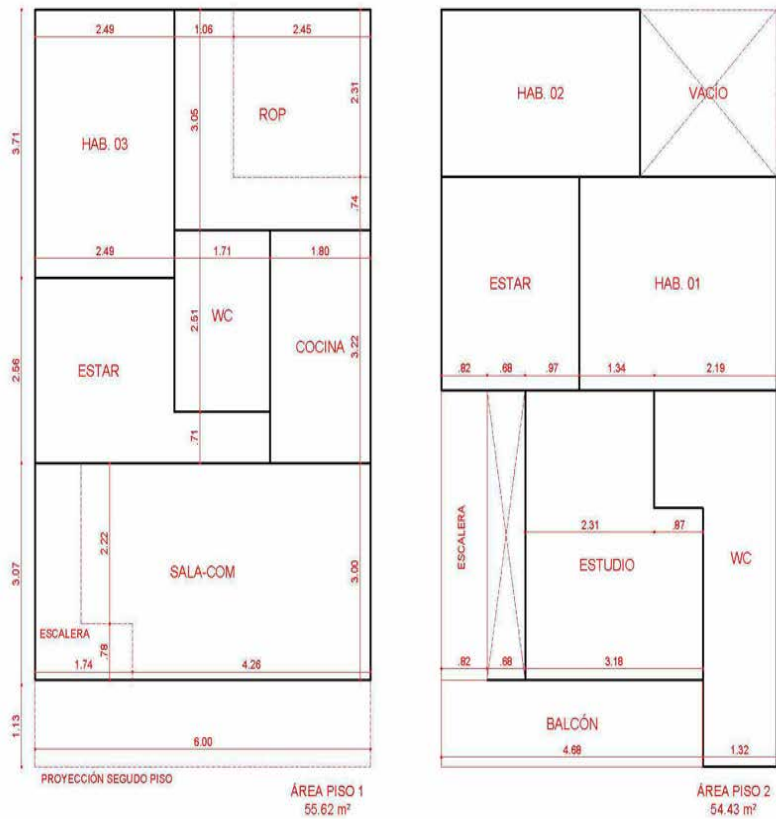
Latitud: 4.5183333
Longitud:-75.64500000000001

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 31′ 5.9988″
Longitud:75° 38′ 41.9994″



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CASA N. 2 BLOQUE D
URB. LA FLORESTA
ÁREA TOTAL 110.05 m²

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



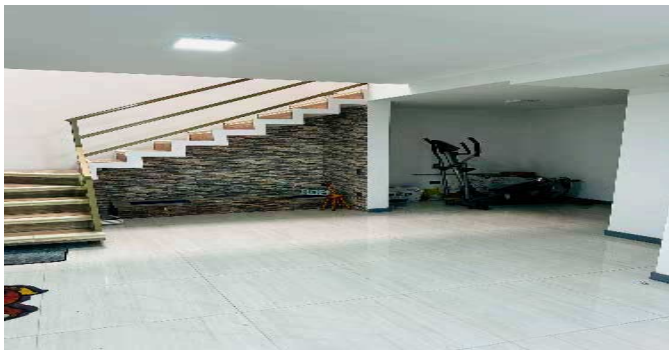
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Cocina



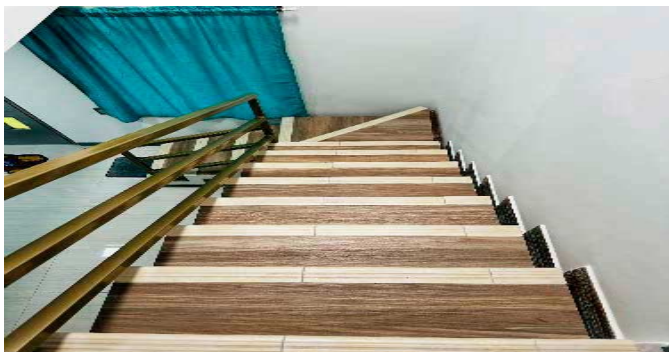
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones

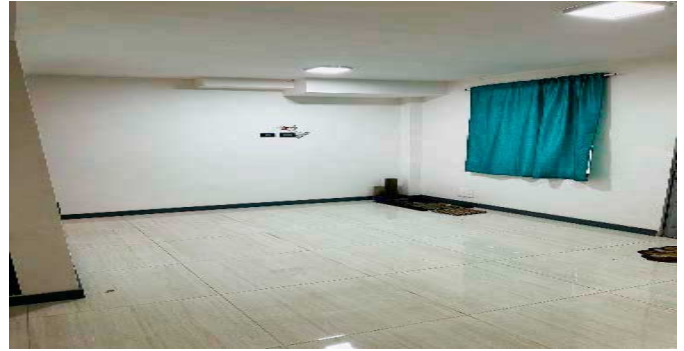


FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



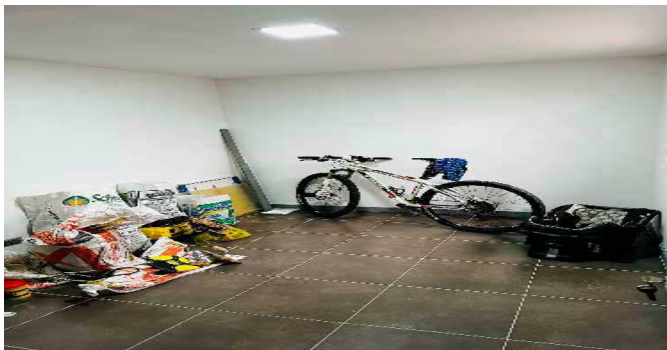
Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



FOTOS General

Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos



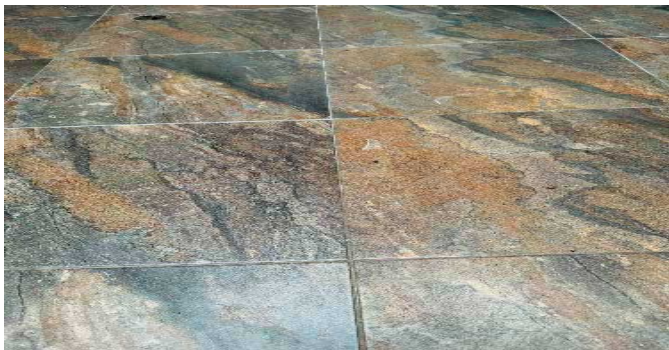
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



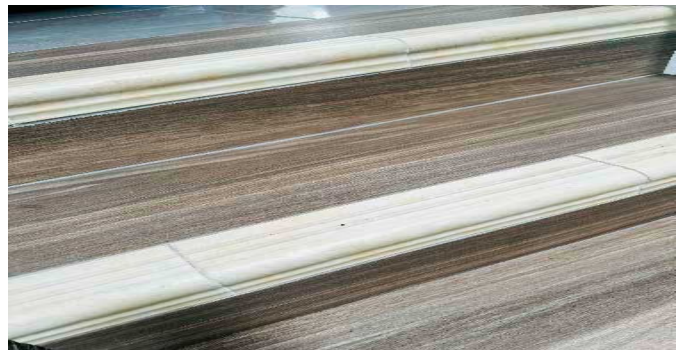
Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



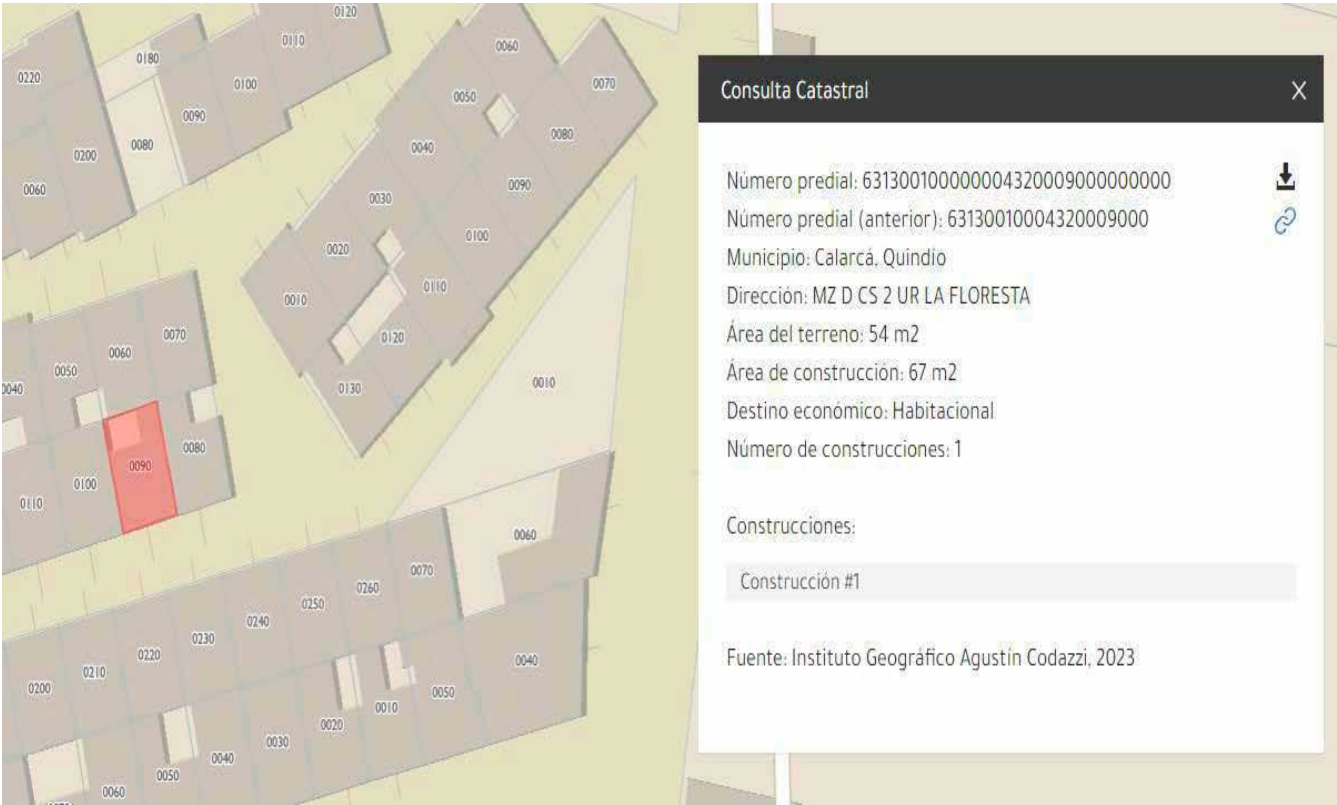
FOTOS General

Detalle de acabados

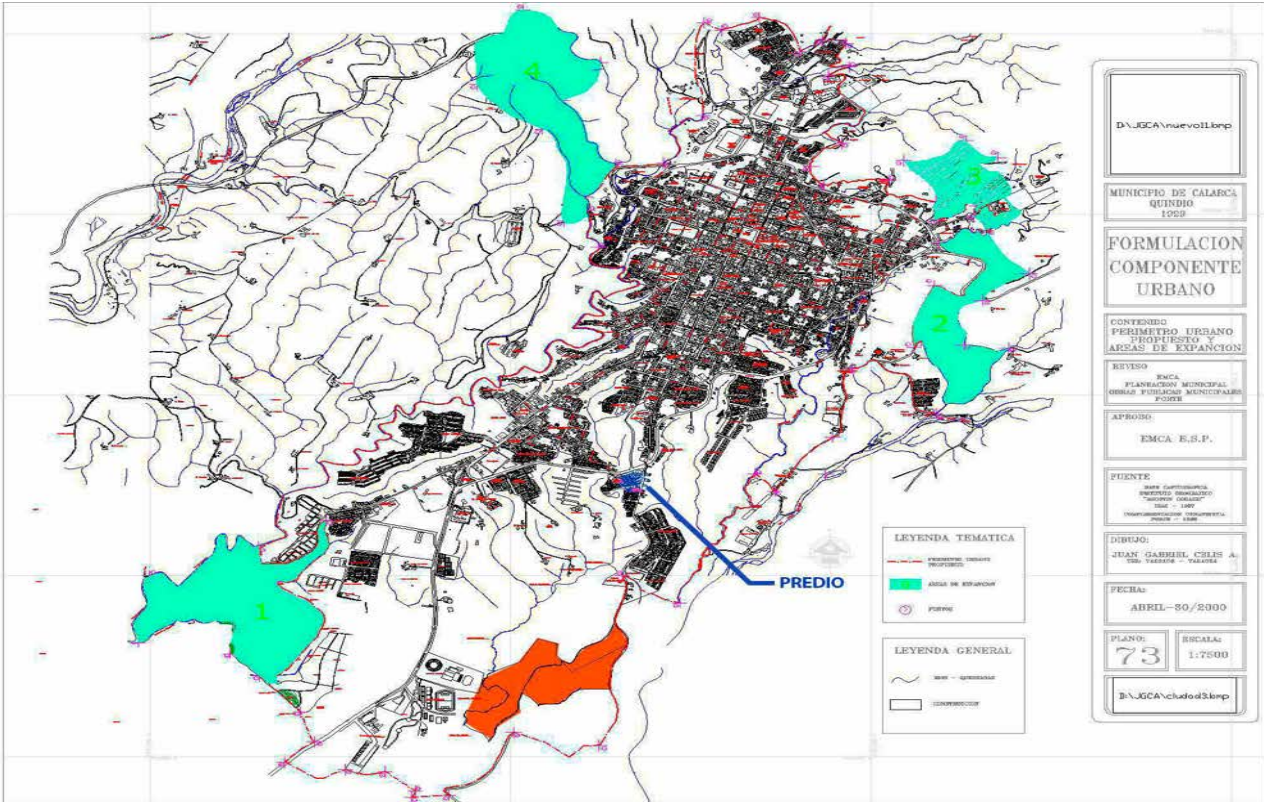


CRUCE CARTOGRÁFICO

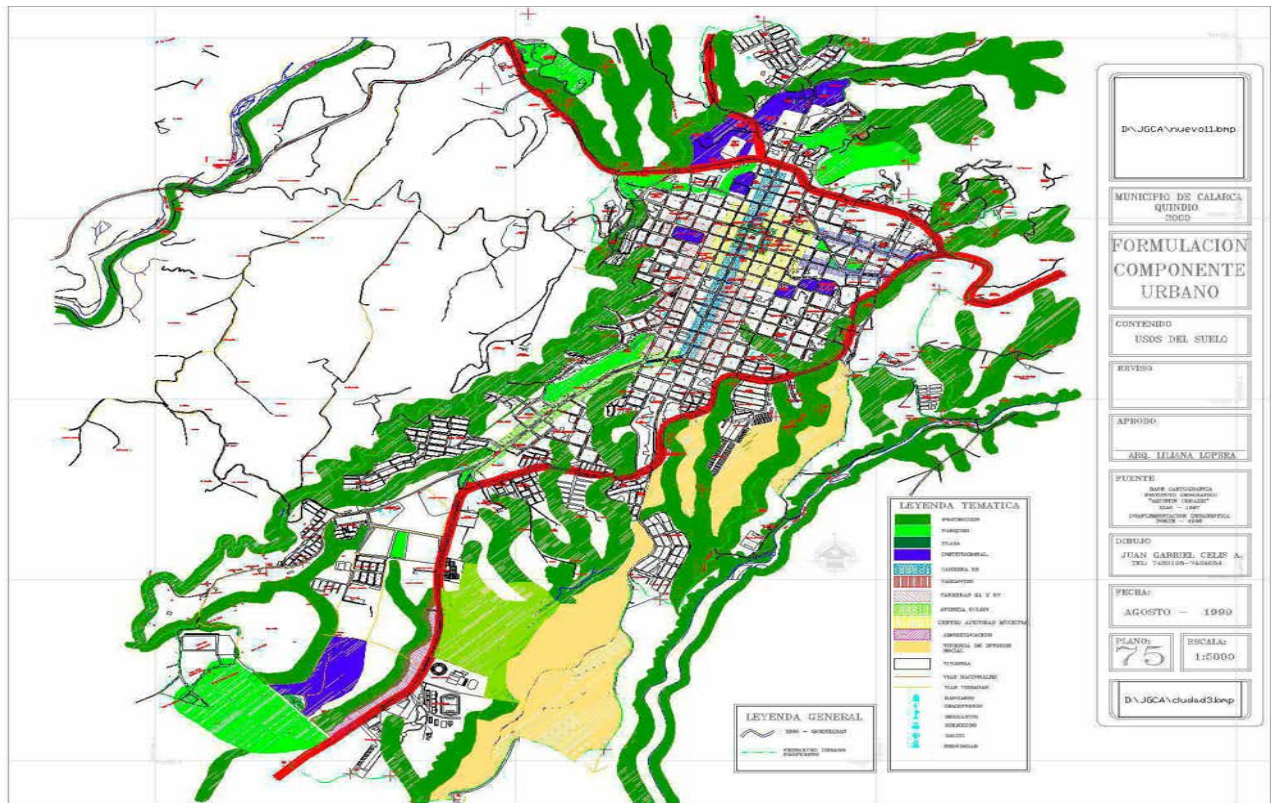
Consulta catastral



Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



Plano Uso de suelo-actividad



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN 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-1097396006



PIN de Validación: a3b00a1b



<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: a3b00a1b



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: a3b00a1b



<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: a3b00a1b



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



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

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

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

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



PIN de Validación: a3b00a1b



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



PIN DE VALIDACIÓN

a3b00a1b

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1097396006 M.I.: 282-10473



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

Certificado generado con el Pin No: 240530414995243627

Nro Matrícula: 282-10473

Página 1 TURNO: 2024-8264

Impreso el 30 de Mayo de 2024 a las 04:10:17 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: CALARCA
FECHA APERTURA: 14-08-1984 RADICACIÓN: 8401392 CON: ESCRITURA DE: 08-08-1984
CODIGO CATASTRAL: 63130010000000432000900000000000 COD CATASTRAL ANT: 63130010004320009000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA N. 568 DEL 8 DE AGOSTO DE 1984, TERRENO CONSTANTE DE 6 DE FRENTE, POR 9.075 MTS DE FONDO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA ENTIDAD "FONDO ROTATORIO DE VIVIENDA DE CALARCA (Q) HABIA ADQUIRIDO A ANGELA RIVERA DE BAUTISTA, POR ESCRITURA #201 DEL 13 DE ABRIL DE 1982, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 29 DE ABRIL DE 1982 SE HIZO LA VENTA EN LA SUMA DE \$ 1.839.600.000 M/L ESCRITURA ESTA QUE FUE ACLARADA POR LA ESCRITURA 184 DEL 13 DE MARZO DE 1984 NOTARIA 1. DE CALARCA REGISTRADA EL 15 DE MARZO DE 1984 EN CUANTO EN LA MODIFICACION DEL NOMBRE DE LA ENTIDAD HOY INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE CALARCA INVIPAL ANGELA ROSA RIVERA VIUDA DE BAUTISTA HABIA ADQUIRIDO, POR COMPRA A JORGE ENRIQUE SAENZ BERNAL, ESCRITURA #655 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1958, NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1958 SE HIZO LA VENTA EN LA SUMA DE \$ 8.000 M/L ESCRITURA ESTA QUE FUE ACLARADA POR LA ESCRITURA N. 201 DEL 13 DE ABRIL DE 1982 NOTARIA 1. DE CALARCA REGISTRADA EL 29 DE ABRIL DE 1982 EN CUANTO AL NOMBRE DE LA COMPRADORA NO ANGELA ROSA RIVERA VDA DE BAUTISTA SINO ANGELA RIVERA DE BAUTISTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION . CASA N. 2 BLOQUE D. URB. LA FLORESTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

282 - 7554

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-09-1983 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 341 del 30-06-1983 NOTARIA 1 de CALARCA

VALOR ACTO: \$37,848,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SOBRE LA MAYOR EXTENSION

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

DE: FONDO ROTATORIO DE VIVIENDA DE CALARCA (Q)

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-03-1984 Radicación: SN

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

Certificado generado con el Pin No: 240530414995243627

Nro Matricula: 282-10473

Pagina 2 TURNO: 2024-8264

Impreso el 30 de Mayo de 2024 a las 04:10:17 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

Doc: ESCRITURA 184 del 13-03-1984 NOTARIA 1 de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION Y RATIFICACION N. 341 DEL 30 DE JUNIO DE 1983, ENCUANTO AL NOMBRE DE LA ENTIDAD

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

DE: FONDO ROTATORIO DE VIVIENDA DE CALARCA (Q)

DE: INSTITUTO DE VIVIENDA DE CALARCA "INVIPAL"

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO SUCURSAL DE CALARCA (Q)

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-08-1984 Radicación: 1392

Doc: ESCRITURA 568 del 08-08-1984 NOTARIA 2 de CALARCA

VALOR ACTO: \$620,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE CALARCA (QUINDIO) "INVIPAL"

A: PIEDRAHITA PARRA JAIME

CC# 9775140 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-08-1984 Radicación: 1392

Doc: ESCRITURA 568 del 08-08-1984 NOTARIA 2 de CALARCA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

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

DE: PIEDRAHITA PARRA JAIME

CC# 9775140 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO SUCURSAL DE CALARCA (Q)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-06-1986 Radicación: 1218

Doc: ESCRITURA 352 del 19-05-1986 NOTARIA 1 de CALARCA

VALOR ACTO: \$37,848,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO SUCURSAL DE CALARCA (Q)

A: FONDO ROTATORIO DE VIVIENDA DE CALARCA (Q) HOY INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE CALARCA "INVIPAL"

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-02-1994 Radicación: 0374

Doc: ESCRITURA 824 del 08-02-1994 NOTARIA 3 de ARMENIA

VALOR ACTO: \$8,700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PIEDRAHITA PARRA JAIME

CC# 9775140

A: AVILES GUTIERREZ JOSE

CC# 4884410 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240530414995243627

Nro Matrícula: 282-10473

Página 3 TURNO: 2024-8264

Impreso el 30 de Mayo de 2024 a las 04:10:17 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 007 Fecha: 11-02-1994 Radicación: 0374

Doc: ESCRITURA 824 del 08-02-1994 NOTARIA 3 de ARMENIA

VALOR ACTO: \$8,058,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: AVILES GUTIERREZ JOSE

CC# 4884410 X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-05-1994 Radicación: 1392

Doc: ESCRITURA 541 del 09-05-1994 NOTARIA 2 de CALARCA

VALOR ACTO: \$600,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRIT N. 568 DEL 08-08-84

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: PIEDRAHITA PARRA JAIME

CC# 9775140

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-11-1996 Radicación: 4404

Doc: ESCRITURA 256 del 24-10-1996 NOTARIA de AIPE (HUILA)

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: AVILES GUTIERREZ JOSE

CC# 4884410

A: DIAZ RAMIREZ ARSINIO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-11-2008 Radicación: 2008-3553

Doc: ESCRITURA 2422 del 30-10-2008 NOTARIA 2 de CALARCA

VALOR ACTO: \$8,613,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ RAMIREZ ARSENIO

CC# 1617259

A: FLORIAN MARIN ALBA LUCIA

CC# 24581809 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-08-2013 Radicación: 2013-2643

Doc: ESCRITURA 1304 del 09-08-2013 NOTARIA SEGUNDA de CALARCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 824 DE 08-02-94 NOTARIA TERCERA ARMENIA

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

DE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO - CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844

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

Certificado generado con el Pin No: 240530414995243627
Pagina 4 TURNO: 2024-8264

Nro Matrícula: 282-10473

Impreso el 30 de Mayo de 2024 a las 04:10:17 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

A: AVILES GUTIERREZ JOSE

CC# 4884410

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-09-2019 Radicación: 2019-2517

Doc: ESCRITURA 621 del 26-08-2019 NOTARIA SEGUNDA de CALARCA

VALOR ACTO: \$20,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FLORIAN MARIN ALBA LUCIA

CC# 24581809

A: CARDONA OROZCO JUAN CARLOS

CC# 18398432 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-78

Fecha: 18-07-2011

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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-41

Fecha: 20-03-2014

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-8264

FECHA: 30-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



JULIO CESAR LOPEZ ESPINOSA
REGISTRADOR SECCIONAL