



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1006029161

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSÉ EYINSON MONTIEL	FECHA VISITA	12/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1006029161	FECHA INFORME	13/09/2024
DIRECCIÓN	CALLE 9 #10 A-26 MANZANA A CASA #20 URBANIZACION VILLA TERESA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	26 años
BARRIO	Villa Teresa	REMODELADO	
CIUDAD	Córdoba	OCCUPANTE	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	LIBRADA KATERINE RODRIGUEZ GARCIA			
NUM. ESCRITURA	1839 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1 ^a Calarcá	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Calarcá		DEPTO	Quindío
CEDULA CATASTRAL	6321201010000075000700000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
282-26410	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado sobre la Calle 9, Urbanización Villa Teresa del municipio de Córdoba Quindío.
 Al inmueble se llega así: Desde vía colectora (calle 9) que y permite el acceso a la manzana A de la Urbanización.
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 107,043,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,043,000

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. LA NOMENCLATURA FÍSICA le falta información, de acuerdo a la registrada en certificado de tradición, que fue actualizada, debe instalar la placa con número 10 A-26. Realizar nueva visita, para lo cual llamas al 3002283135, una vez tenga listo el proceso.

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

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

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
 S.A.S.
 Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar.
Uso Compatible Según Norma	Comercial básico locales, equipamientos colectivos, espacio público.
Uso Condicionado Según Norma	No especifica.
Uso Prohibido Según Norma	los no señalados como principales, compatibles o condicionados.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	72.00	Frente	6.00
Forma	Rectangular	Fondo	12.00
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal Acuerdo No. 01 de 28 de Enero de 2015.
Antejardín	No especifica.
Uso principal	Residencial para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar.
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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00	AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	68.25	AREA PISO 1	M2	68.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Debil

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

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
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 9 #10 A-26 MANZANA A CASA #20 URBANIZACION VILLA TERESA

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	1998

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72.00	M2	\$444,000.00	29.86%	\$31,968,000.00
Area Construida	Vivienda	68.25	M2	\$1,100,000.00	70.14%	\$75,075,000.00
TOTALES					100%	\$107,043,000

Valor en letras Ciento siete millones cuarenta y tres mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$107,043,000
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado sobre la Calle 9, Urbanización Villa Teresa del municipio de Córdoba Quindío. **Al inmueble se llega así:** Desde vía colectora (calle 9) que y permite el acceso a la manzana A de la Urbanización. 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, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios. No tiene acceso a rutas de transporte urbanas al ser un municipio muy pequeño que no cuenta con el servicio. Cercano a las vías principales que permiten la movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada en revestimiento cerámico (zócalo); Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería interior en madera y exterior en lámina metálica; Baño enchapados en cerámica; Cocina semi integral con mesón en concreto con acabado en cerámica; Cielo raso en 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calarcá	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3142338373	72	72.00	\$1,100,000	\$79,200,000
2	Calarcá	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3136609524	79	79	\$1,100,000	\$86,900,000
3	Calarcá	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3113728429	60	60	\$1,500,000	\$90,000,000
Del inmueble					72.00	68.25			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,800,000	\$483,333	1.0	0.95	0.95	\$459,167
2	\$36,600,000	\$463,291	0.98	0.95	0.93	\$431,324
3	\$28,750,000	\$479,167	0.97	0.95	0.92	\$441,552
				PROMEDIO	\$444,014.27	
				DESV. STANDAR	\$14,083.67	
				COEF. VARIACION	3.17%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$444,000.00	AREA	72.00	TOTAL	\$31,968,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	68.25	TOTAL	\$75,075,000.00
VALOR TOTAL		\$107,043,000.00				

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

Enlaces:1-<https://fincarai.com.co/inmueble/casa-en-venta/calarc%C3%A1/quindio/7801799>2-<https://www.fincarai.com.co/casa-en-venta/10494726>3-<https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-la-variante-calarc%C3%A1/3122167>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 9 #10 A-26 MANZANA A CASA #20 URBANIZACION
VILLA TERESA | Villa Teresa | Córdoba | Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.3919444

Longitud:-75.68833333333333

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 23' 30.9978"

Longitude: 75° 41' 17.9988''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

**URB. MZA #20
VILLA TERESA**

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



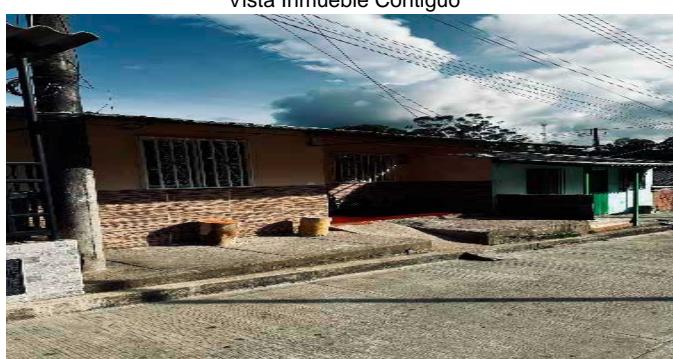
Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados

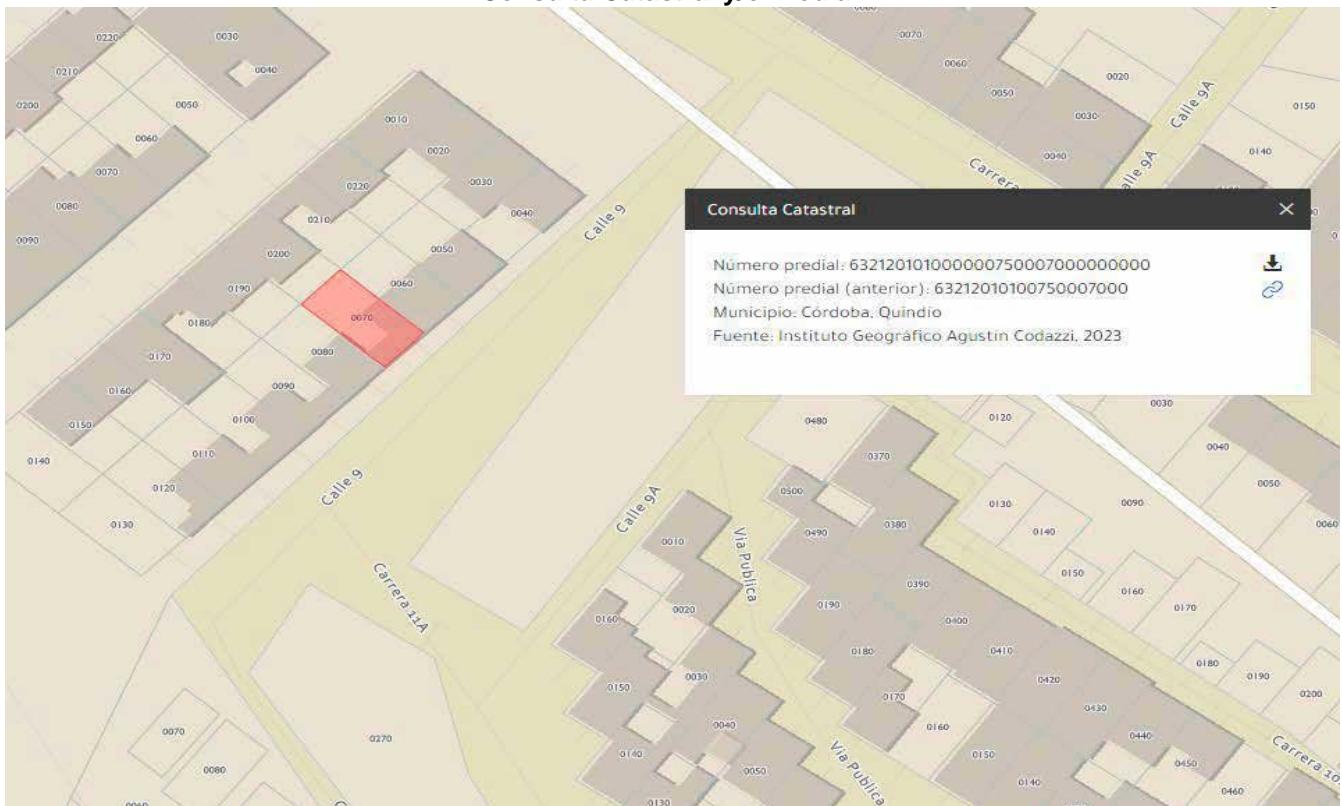


Detalle de acabados



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 sufren 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 él 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-1006029161



PIN de Validación: b1d30a9e



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Autoridad ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
Alcaldía Nacional: (57 1) 673 8460

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1d30a9e



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Nro. 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Desarrollo ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Nuevo Nacional: (57 1) 67 4646

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: b1d30a9e

<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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1d30a9e

<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: arqivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes 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: b1d30a9e



PIN DE VALIDACIÓN

b1d30a9e

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 Septiembre 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-1006029161 M.I.: 282-26410



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409075896100246215

Nro Matrícula: 282-26410

Página 1 TURNO: 2024-13093

Impreso el 7 de Septiembre de 2024 a las 02:07:31 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: CORDOBA VEREDA: CORDOBA

FECHA APERTURA: 27-11-1998 RADICACIÓN: 98-3826 CON: ESCRITURA DE: 26-11-1998

CODIGO CATASTRAL: 6321201010000075000700000000 COD CATASTRAL ANT: 63212010100750007000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 997 de fecha 23-11-98 en NOTARIA 2 de CALARCA LOTE 20 MANZANA A URB."VILLA TERESA" con area de 6.00 X L2.00 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE CORDOBA ADQUIRIO EL INMUEBLE EL CUAL HOY ES OBJETO DE RELOTEO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A MIRYAM SABOGAL VASQUEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #801 DEL 02-08-93, NOTARIA 2A. DE CALARCA, REGISTRADA EL 05-08-93.----- MIRYAM SABOGAL DE SALAZAR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION (LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD) VERIFICADA CON MARTHA CECILIA SABOGAL VASQUEZ, POR ESCRITURA N. 820 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1976, NOTARIA 1. DE CALARCA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1976.MIRYAM SABOGAL DE SALAZAR, Y MARTHA CECILIA SABOGAL VASQUEZ ADQUIRIERON EL DERECHO A LA PARTICION, POR PERMUTA CELEBRADA CONLILIA SABOGAL DE BARAHONA Y NODIER ANTONIO SABOGAL VASQUEZ, POR ESCRITURA N. 895 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1975, NOTARIA 1. DE CALARCA, REGISTRADA EL 26 DE DICIEMBRE DE 1975 EN EL LIBRO 1 IMPAR, TOMO 3, FOLIO 358, PARTIDA 1245.EL INMUEBLE EN REFERENCIA HABIA SIDO ADQUIRIDO ASI:A)-PARTE, POR DONACION GRATUITA E IRREVOCABLE QUE LES HIZO MANUEL MARIA SABOGAL PADILLA A LILIA, ANA ENERIETH, HECTOR MANUEL, MIREYA, NODIER ANTONIO, Y MIRYAM SABOGAL VASQUEZ, POR ESCRITURA N. 1034 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 1952, NOTARIA 1. DE CALARCA, REGISTRADA EL 5 DE DICIEMBRE DE 1952, EN EL LIBRO 1 PAR, TOMO 2,FOLIO 457, PARTIDA 1828.-LA DONACION SE HIZO CON AUTORIZACION JUDICIAL PROFERIDA POR EL JUZGADO.-POSTERIORMENTE Y POR ESCRITURA N. 460 DEL 21 DE MAYO DE 1953, LIBRO 1 PAR, TOMO 1, FOLIO 470, PARTIDA 1138, ANA ENERIETH SABOGAL VASQUEZ DE SABOGAL LE TRANSFIRIO A MARTHA CECILIA SABOGAL VASQUEZ A TITULO DE DE PERMUTA , SU DERECHO DE CUOTA.- Y, MAS TARDE EN EL REMATE VERIFICADO POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE CALARCA, EL 4. DE FEBRERO DE 1959, APROBADO POR SENTENCIA DEL 9 DE FEBRERO DE 1959, PROVIDENCIA QUE FUE REGISTRADA EL 3 DE MARZO DE 1959, EN EL LIBRO 1 IMPAR, TOMO 2, FOLIO 7, PARTIDA 275, LLEVADO A CABO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE HECTOR SABOGAL VASQUEZ, SE LES ADJUDICO A LILIA SABOGAL DE BARAHONA, NODIER ANTONIO SABOGAL VASQUEZ, MIREYA SABOGAL DE RICO, MARTHA CECILIA SABOGAL VASQUEZ Y MIRYAM SABOGAL VASQUEZ EL DERECHO DE CUOTA, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO JUNTO CON OTROS PREDIOS, EN. POR ESCRITURA N. 1795 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 1972, NOTARIA SEGUNDA DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE ENERO DE 1973, EN EL LIBRO IMPAR, TOMO 1, FOLIO 170, PARTIDA 3, EMILIA VASQUEZ VDA. DE SABOGAL, LILIA SABOGAL DE BARAHONA, MIREYA SABOGAL DE RICO, NODIER ANTONIO SABOGAL VASQUEZ, MIRYAM SABOGAL DE Y MARTHA CECILIA SABOGAL VASQUEZ VERIFICARON PARTICION DE LOS BIENES QUE POSEIAN EN COMUN, HABIENDO CORRESPONDIDO A LOS MISMOS, LOS MISMOS PREDIOS,A EXCEPCION DE MIREYA SABOGAL DE RICO A QUIEN CORRESPONDIO PREDIOS DISTINTOS Y DE DISTINTA UBICACION. ACLARAN "LOS MISMOS EXPONENTES, QUE DE ACUERDO CON ESTA ULTIMA PARTICIONQUE HACEN POR ESTA ESCRITURA, EN LAS HACIENDAS" COMBIA" Y LA "LA PALOMA" O LA "ESPERNZA". TALES INMUEBLES CONTINUAN EN COMUNIDAD.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 9 #10 A-26 MANZANA A CASA #20 URBANIZACION VILLA TERESA

1) LOTE 20 #MANZANA A URB.VILLA TERESA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409075896100246215

Nro Matrícula: 282-26410

Página 2 TURNO: 2024-13093

Impreso el 7 de Septiembre de 2024 a las 02:07:31 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

282 - 19839

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-04-1986 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 64 del 03-02-1986 NOTARIA 1 de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SOBRE LA MAYOR EXTENSION(CUANTIA INDETERMINADA)

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

DE: SABOGAL DE SALAZAR MIRYAM

CC# 24567474

A: BANCO CAFETERO SUCURSAL DE CALARCA (Q)

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-11-1998 Radicación: 98-3826

Doc: ESCRITURA 997 del 23-11-1998 NOTARIA 2 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: MUNICIPIO DE CORDOBA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-12-1998 Radicación: 98-4007

Doc: ESCRITURA 1071 del 07-12-1998 NOTARIA 2A de CALARCA

VALOR ACTO: \$3,985,833

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIADA

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

DE: MUNICIPIO DE CORDOBA

A: GUARNIZO ARBEY

CC# 1272240 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-1998 Radicación: 98-4007

Doc: ESCRITURA 1071 del 07-12-1998 NOTARIA 2A de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GUARNIZO ARBEY

CC# 1272240 X

A: GUARNIZO LOZANO ALBEY

A: GUARNIZO LOZANO ALEXANDER

A: GUARNIZO LOZANO DIEGO FERNANDO

A: LOZANO BLANCA SILVIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-12-1998 Radicación: 98-4007



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409075896100246215

Nro Matrícula: 282-26410

Página 3 TURNO: 2024-13093

Impreso el 7 de Septiembre de 2024 a las 02:07:31 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 1071 del 07-12-1998 NOTARIA 2A. de CALARCA

VALOR ACTO: \$

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

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

A: GUARNIZO ARBEY

CC# 1272240 X

A: LOZANO BLANCA SILVIA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-06-2009 Radicación: 2009-1873

Doc: ESCRITURA 611 del 09-06-2009 NOTARIA 1 de CALARCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (PATRIMONIO DE FAMILIA, ESC.1071 DEL 07-12-98)

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

DE: GUARNIZO ARBEY

CC# 1272240 X

A: GUARNIZO LOZANO ALBEY

A: GUARNIZO LOZANO ALEXANDER

A: GUARNIZO LOZANO DIEGO FERNANDO

A: LOZANO BLANCA SILVIA

CC# 24589317

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-06-2009 Radicación: 2009-1873

Doc: ESCRITURA 611 del 09-06-2009 NOTARIA 1 de CALARCA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, ESC.1071 DEL 07-12-98)

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

A: GUARNIZO ARBEY

CC# 1272240 X

A: LOZANO BLANCA SILVIA

CC# 24589317

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-06-2009 Radicación: 2009-1874

Doc: ESCRITURA 612 del 09-06-2009 NOTARIA 1 de CALARCA

VALOR ACTO: \$1,900,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GUARNIZO ARBEY

CC# 1272240

A: LOPEZ PATIÑO MARIA DEL CARMEN

CC# 28742413 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-07-2015 Radicación: 2015-2118

Doc: ESCRITURA 883 del 09-07-2015 NOTARIA PRIMERA de CALARCA

VALOR ACTO: \$3,422,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409075896100246215

Nro Matrícula: 282-26410

Página 5 TURNO: 2024-13093

Impreso el 7 de Septiembre de 2024 a las 02:07:31 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: 2024-13093

FECHA: 07-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI C.R.P.

JULIO CESAR LOPEZ ESPINOSA
REGISTRADOR SECCIONAL

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