



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1108930524

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN ANTHONY CALDERON VILLANUEVA
NIT / C.C CLIENTE	1108930524
DIRECCIÓN	CALLE 14 N.9-12 (SIC) 9-16
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	7 DE AGOSTO (CENTRO)
CIUDAD	Córdoba
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/01/2025
FECHA INFORME	09/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	57 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA SUSANA AYALA SANCHEZ					
NUM. ESCRITURA	1032 Escritura De #NOTARIA	2 ^a Calarcá	FECHA	29/07/2014		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Quindío		
CEDULA CATASTRAL	632120101000000240004000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
282-2142	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado sobre la Calle 14 (Sector Centro) del municipio de Córdoba Quindío.

Al inmueble se llega así: Desde vía colectora (calle 14) que permite el acceso directo al inmueble.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Regular
Comedor	Sencillo	Regular
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sencillo	Regular
Carpintería	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	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 162,969,650

VALOR ASEGURABLE \$ COP 162,969,650

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. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS


 IVAN D. GARCIA O.
Perito Actuante
C.C: 18468387 RAA: AVAL-18468387
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-09 13:35:00


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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

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	171.39	Frente	8.24
Forma	Rectangular	Fondo	20.80
Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.52
NORMAS DE USO DE SUELO			
Decreto / Acuerdo		Acuerdo municipal 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
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	167.00
AREA CONSTRUIDA	M2	131.00
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	171.39
AREA PISO 1	M2	130.28

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	167
AREA PISO 1	M2	130.28

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

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

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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	85%
Estado de conservación	Regular
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	43
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 14 N.9-12 (SIC) 9-16

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1968

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	167	M2	\$546,596.00	56.01%	\$91,281,532.00
Area Construida	Vivienda Zona 01	57.68	M2	\$613,316.00	21.71%	\$35,376,066.88
Area Construida	Vivienda Zona 02	72.60	M2	\$500,166.00	22.28%	\$36,312,051.60
TOTALES					100%	\$162,969,650

Valor en letras Ciento sesenta y dos millones novecientos sesenta y nueve mil seiscientos cincuenta Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$162,969,650**
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 medias

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

NOTA DE LIQUIDACION. Se liquida en el presente el área de terreno registrada en catastro, se recomienda sea actualizada el área de terreno en la próxima escrituración.

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 céntrico, 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: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada en pintura; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baños enchapados en cerámica (zona de ducha); Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calarcá	\$120,000,000	0.93	\$111,600,000	3142338373	72.00	72.00	\$900,000	\$64,800,000
2	Calarcá	\$130,000,000	0.93	\$120,900,000	3136609524	79.00	79.00	\$900,000	\$71,100,000
3	Calarcá	\$125,000,000	0.93	\$116,250,000	3113728429	60.00	60.00	\$1,300,000	\$78,000,000
Del inmueble					167	130.28			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,800,000	\$650,000	0.95	0.90	0.86	\$555,750
2	\$49,800,000	\$630,380	0.95	0.90	0.86	\$538,975
3	\$38,250,000	\$637,500	0.95	0.90	0.86	\$545,063
				PROMEDIO	\$546,595.73	
				DESV. STANDAR	\$8,492.11	
				COEF. VARIACION	1.55%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$546,596.00	AREA	167	TOTAL	\$91,281,532.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	130.28	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$91,281,532.00				

Observaciones:

Se toman ofertas de Calarcá, debido a que en Córdoba no se encontraron, también se revisan históricos de valor para terreno. Por este motivo se da homologación por ubicación de municipio. Por tamaño de acuerdo a tabla de tamaños.

Enlaces:1-<https://fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/calarcá/quindío/7801799>2-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta/10494726>3-<https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-la-variante-calarcá/3122167>

REPOSICION

Vivienda Zona 01

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	57.68
Area construida vendible	57.68
Valor M2 construido	\$1,355,095
Valor reposición M2	\$78,161,880
Valor reposición presupuesto M2	\$1,355,095
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,355,095
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	57
Edad en % de vida útil	57 %
Fitto y corvin %	54.74 %
Valor reposición depreciado	\$613,316
Valor adoptado depreciado	\$613,316
Valor total	\$35,376,067

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

Vivienda Zona 02

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	72.60
Area construida vendible	72.60
Valor M2 construido	\$1,355,095
Valor reposición M2	\$98,379,897
Valor reposición presupuesto M2	\$1,355,095
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,355,095
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	57
Edad en % de vida útil	57 %
Fitto y corvin %	63.09 %
Valor reposición depreciado	\$500,166
Valor adoptado depreciado	\$500,166
Valor total	\$36,312,052

Observaciones: Se utiliza el método de reposición a partir de los costos directos adoptados según los precios actuales del mercado y las características de la zona.

DIRECCIÓN:

CALLE 14 N.9-12 (SIC) 9-16 | 7 DE AGOSTO (CENTRO) |
Córdoba | Quindío

COORDENADAS (DD)

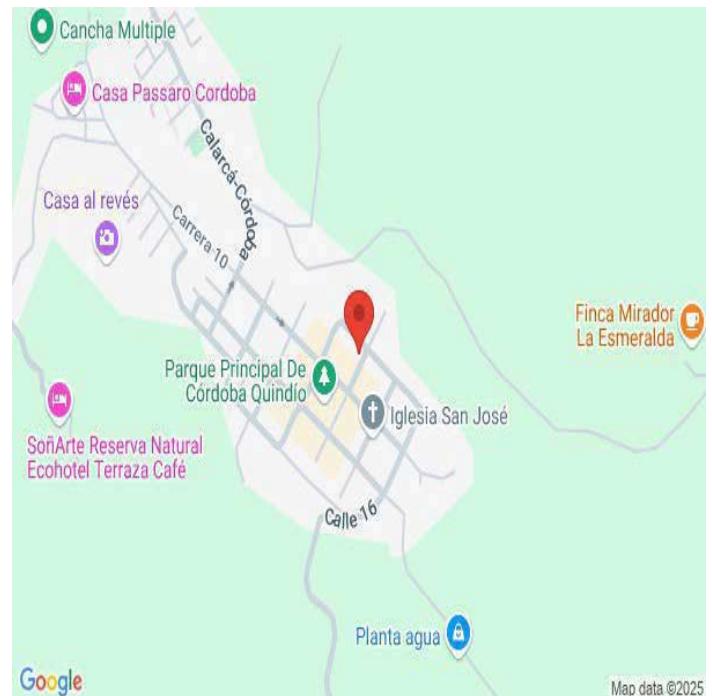
Latitud: 4.390724989353041

Longitud: -75.68484225107564

COORDENADAS (DMS)

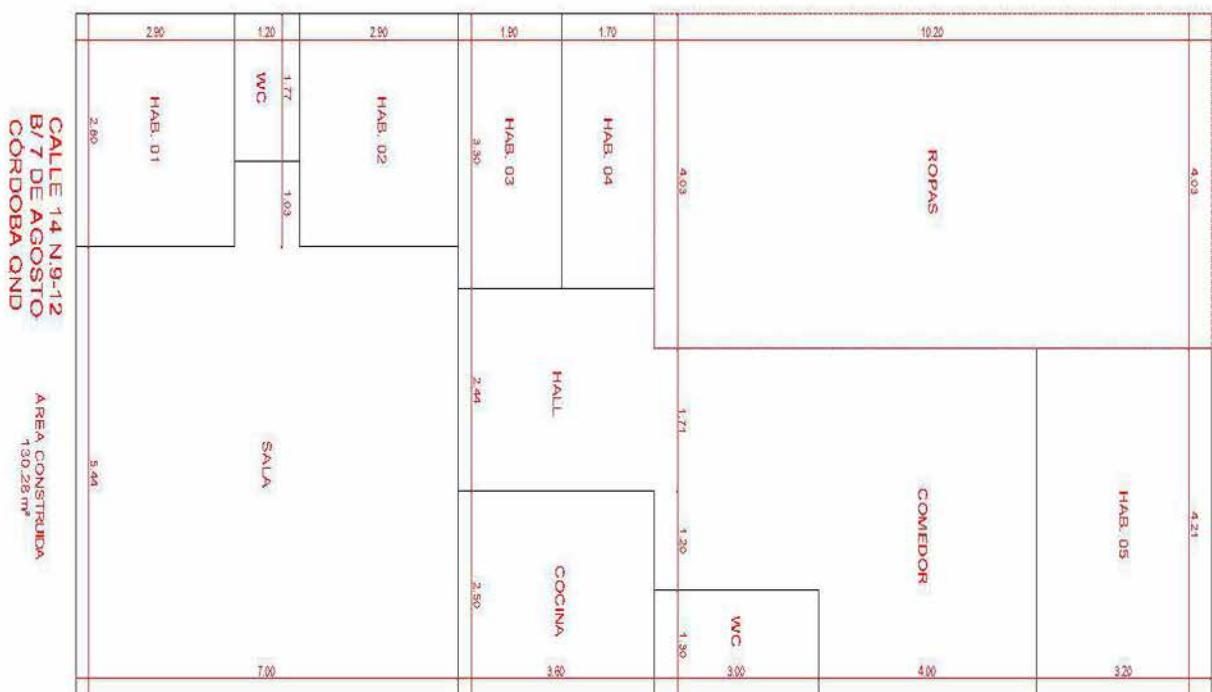
Latitud: 4° 23' 26.6094''

Longitud: 75° 41' 5.4312''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura

NOTA: EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA VISITA NO REGISTRA EN SU FACHADA LA NOMENCLATURA; SIN EMBARGO, SE REVISÓ Y COTEJÓ LA CALLE Y LA CARRERA CON LOS PREDIOS DEL SECTOR Y LOS COLINDANTES PARA CONSTATAR QUE SI CORRESPONDE AL IDENTIFICADO EN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD.

Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



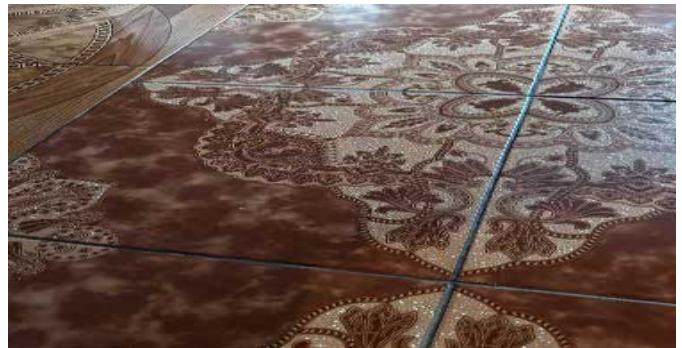
Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



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

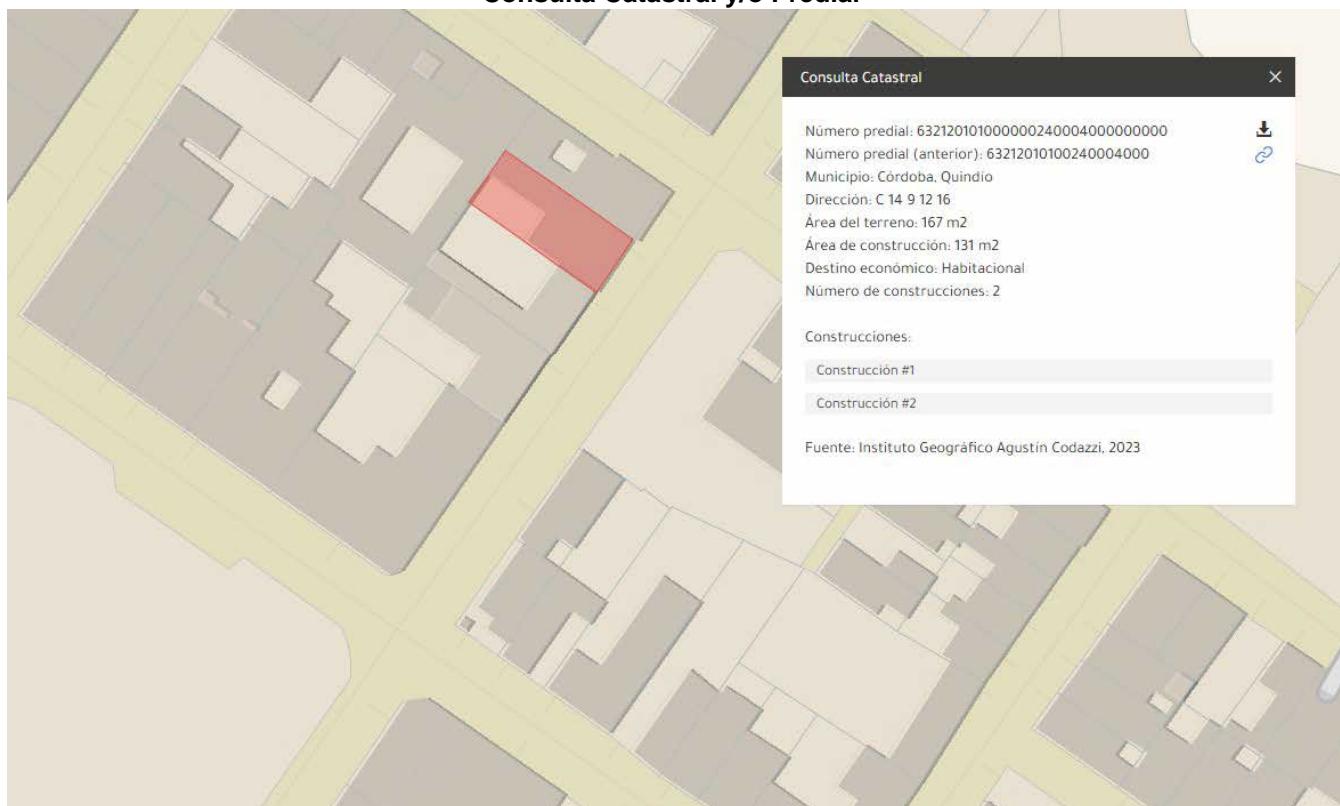


Detalle de acabados



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 valuador 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 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 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-1108930524



PIN de Validación: b63d0aa2

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: b63d0aa2

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: b63d0aa2

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 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: b63d0aa2

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: b63d0aa2



PIN DE VALIDACIÓN

b63d0aa2

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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1108930524 M.I.: 282-2142



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501084557106277854

Nro Matrícula: 282-2142

Página 2 TURNO: 2025-157

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 08:22:00 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: AMOROCHO VDA DE MOLINA JOSEFINA

A: CARDONA HERNANDEZ NOEL X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-1982 Radicación: 0669

Doc: ESCRITURA 735 del 16-04-1982 NOTARIA 3A de ARMENIA

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARDONA HERNANDEZ NOEL

A: MOLINA DE GUTIERREZ ANGELA ROSA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-11-1982 Radicación: 1966

Doc: ESCRITURA 1913 del 18-10-1982 NOTARIA 3A de ARMENIA

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MOLINA DE GUTIERREZ ANGELA ROSA

A: CARDONA HERNANDEZ ALBERTO CC# 1271618 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-04-1984 Radicación: 0593

Doc: ESCRITURA 827 del 09-12-1984 NOTARIA 1A de CALARCA

VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARDONA HERNANDEZ ALBERTO CC# 1271618

A: MENDOZA RAMIRO X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-1989 Radicación: 3145

Doc: ESCRITURA 5737 del 18-12-1989 NOTARIA 3A de ARMENIA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MENDOZA RAMIRO

A: MARULANDA GALLEGOS JAIR ANTONIO X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-02-1990 Radicación: 0440

Doc: ESCRITURA 172 del 28-02-1990 NOTARIA 1A de CALARCA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: MARULANDA GALLEGOS JAIR ANTONIO X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501084557106277854

Nro Matrícula: 282-2142

Página 3 TURNO: 2025-157

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 08:22:00 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA D.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA D.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA D.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA D.P.

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 07-02-1994 Radicación: 0313

Doc: ESCRITURA 103 del 04-02-1994 NOTARIA 1A de CALARCA

VALOR ACTO: \$500,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACIÓN: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #172 DEL 28-02-90

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

A: MARULANDA GALLEGOS JAIR ANTONIO

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 11-02-1994 Radicación: 0380

Doc: ESCRITURA 551 del 08-02-1994 NOTARIA 2A de ARMENIA

VALOR ACTO: \$1,052,000

ESPECIFICACIÓN: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: MARULANDA GALLEGOS JAIR ANTONIO

A: MARIN DE LOAIZA ARGENIS

CC# 24588776 X

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 23-05-1995 Radicación: 1730

Doc: ESCRITURA 1193 del 15-03-1995 NOTARIA 2A de ARMENIA

VALOR ACTO: \$1,240,000

ESPECIFICACIÓN: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: MARIN DE LOAIZA ARGENIS

CC# 24588776

A: SANCHEZ CARMONA JAVIER ANTONIO

CC# 4573051 X

ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 08-08-2014 Radicación: 2014-2242

Doc: ESCRITURA 1032 del 29-07-2014 NOTARIA SEGUNDA de CALARCA

VALOR ACTO: \$13,967,000

ESPECIFICACIÓN: COMPROVVENTA: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: SANCHEZ CARMONA JAVIER ANTONIO

CC# 4573051

A: AYALA DE SANCHEZ MARIA SUSANA

CC# 24763039 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA D.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA D.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA D.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA D.P.

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALARCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501084557106277854

Nro Matrícula: 282-2142

Página 4 TURNO: 2025-157

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 08:22:00 AM

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

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

SE INCLUYE 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)

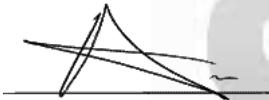
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-157 FECHA: 08-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


ADRIANA PATRICIA TORO VIDALES
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

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



ARCHIVO: LRCAJA-1108930524

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1108930524
	Hash documento:	ad701d6ed0
	Fecha creación:	2025-01-09 11:54:13

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ Documento: 18468387 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 180514	 IVAN D. GARCIA O.
Puntos de autenticación: Correo electrónico: arqvangarcia@gmail.com Celular: 3113323523 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.144.203.92 2025-01-09 13:35:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

