



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	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	Nº
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS

  
IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ  
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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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.	Área Lote	171.39	Frente	8.24
Uso Compatible Según Norma	Comercial básico locales, equipamientos colectivos, espacio público.	Forma	Rectangular	Fondo	20.80
Uso Condicionado Según Norma	No especifica.	Topografía	Ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:2.52
Uso Prohibido Según Norma	los no señalados como principales, compatibles o condicionados.	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica	Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal No. 01 de 28 de enero de 2015.		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica	Antejardín	No especifica.		
Suelos De Proteccion	No aplica	Uso principal	Residencial para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar.		
Patrimonio	No aplica	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	-	AREA DE TERRENO	M2	167.00
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	131.00
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	-
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	171.39	AREA DE TERRENO	M2	167
AREA PISO 1	M2	130.28	AREA PISO 1	M2	130.28

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Mixta	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI
		Sardineles	SI
		Vías Pavimentadas	SI
		Transporte Público	Regular
		Acueducto	SI
		Alcantarillado	SI
		Energía Eléctrica	SI
		Gas Natural	SI
Amoblamiento Urbano			
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	
NO	Si	NO	
Impacto Ambiental			
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:
NO	NO	NO	NO
			Aguas servidas:
			NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	85%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Regular	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	43	Año de Construcción	1968
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CALLE 14 N.9-12 (SIC) 9-16		

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):	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 medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	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 ropas: 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/calarca/quindio/7801799> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10494726> 3.-<https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-la-variante-calarca/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 %
Fito 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 %
Fito 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.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.390724989353041

Longitud: -75.68484225107564

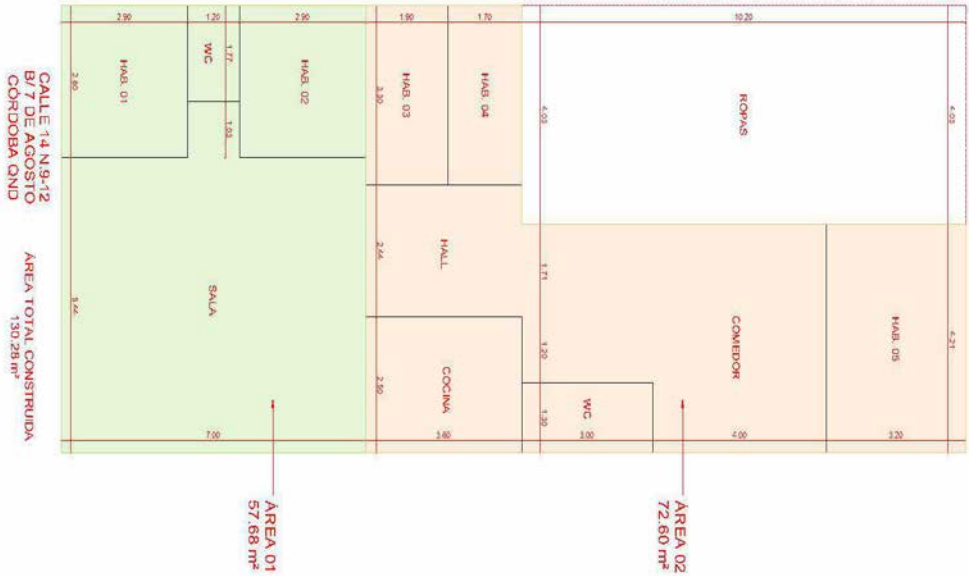
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 23´ 26.6094´´

Longitud:75° 41´ 5.4312´´

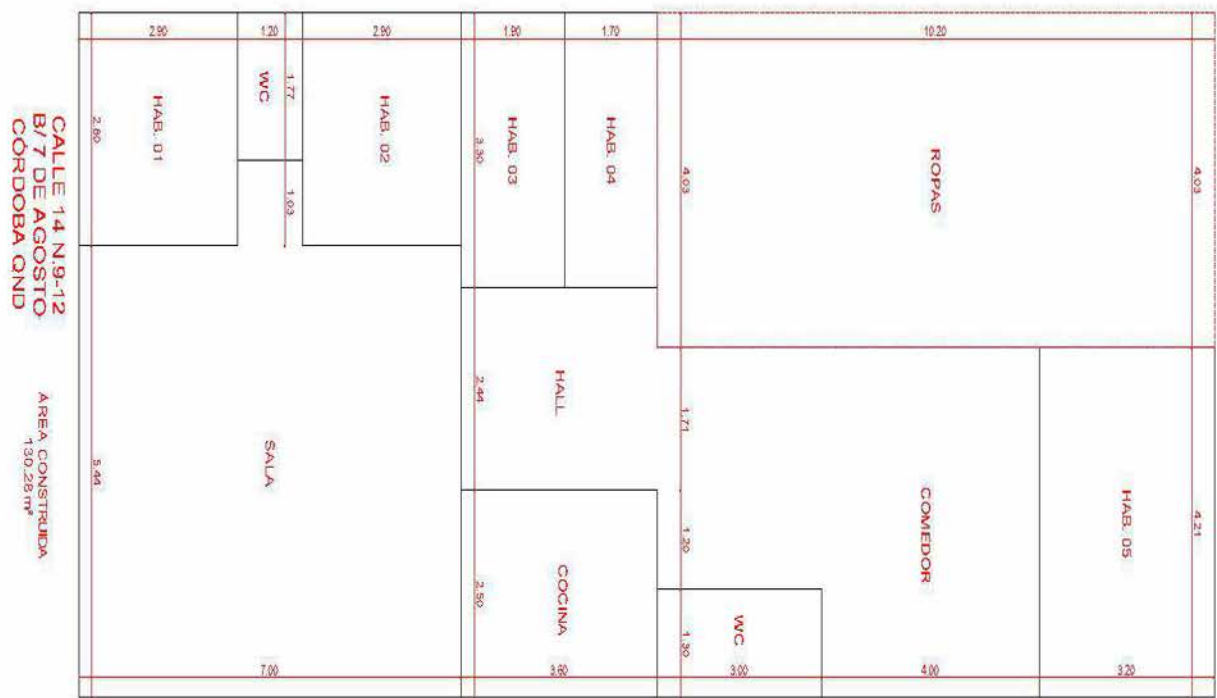


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# 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



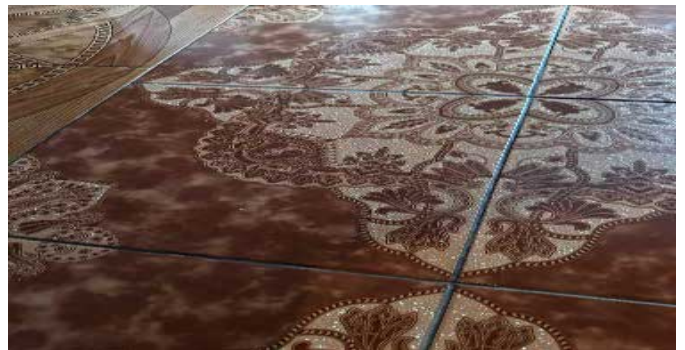
Cubierta-Techos



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

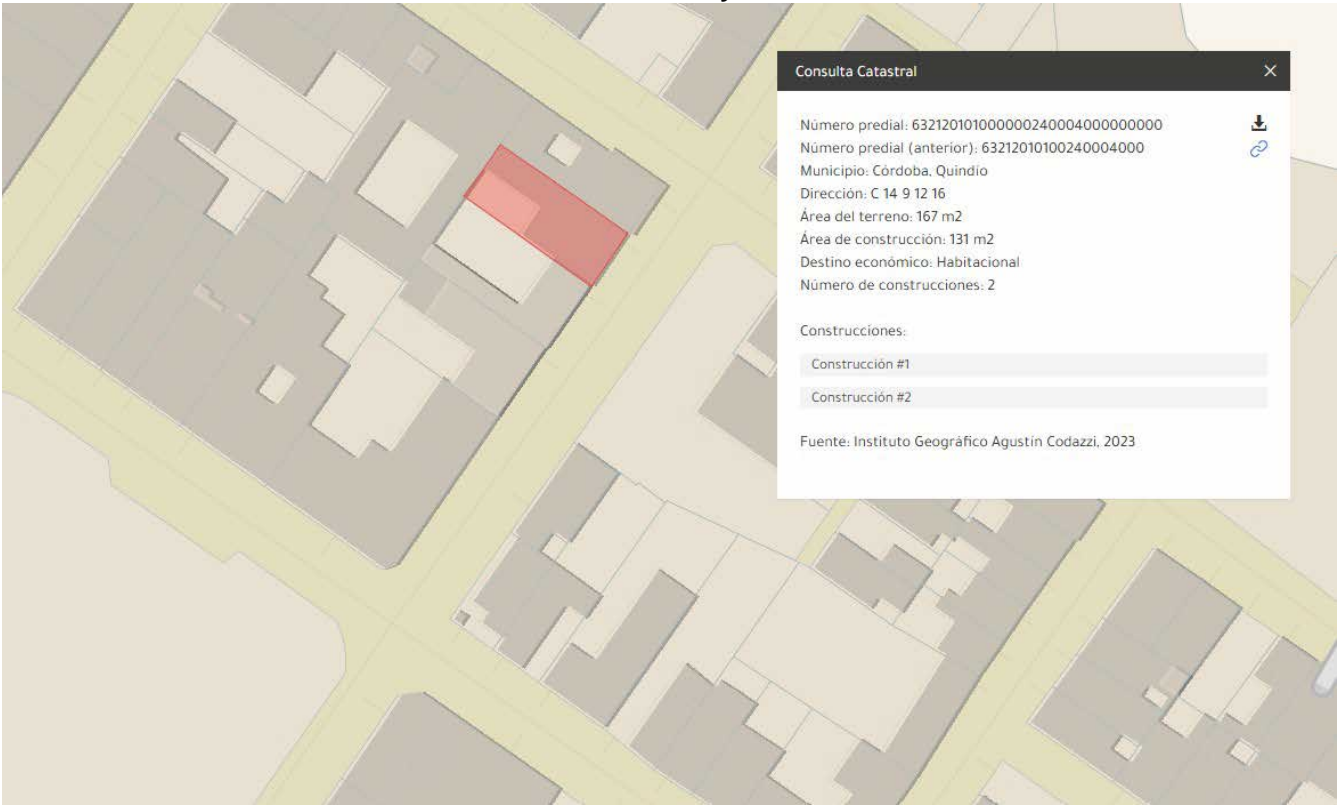


Detalle de acabados



# 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 --- **Eta**

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

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1108930524





PIN de Validación: b63d0aa2



<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: 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, 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: 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: 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: b63d0aa2



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



## 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 PUBLICOS DE CALARCA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501084557106277854

Nro Matrícula: 282-2142

Pagina 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 282 - CALARCA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: CORDOBA VEREDA: CORDOBA

FECHA APERTURA: 11-09-1978 RADICACIÓN: 7801752&#039; CON: SENTENCIA DE: 21-07-1978

CODIGO CATASTRAL: 632120101000000240004000000000 COD CATASTRAL ANT: 63212010100240004000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TERRENO CON CASA DE HABITACION CONSISTENTE DE 8.24 METROS DE FRENTE POR UN FONDO O CENTRO DE 20.80 METROS, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:-POR EL FRENTE CON LA CALLE PUBLICA, CENTRO CON PROPIEDAD DE ANTONIO VARGAS, POR UN COSTADO CON PROPIEDAD DE LA SRA MARIA TURRIAGO Y POR EL OTRO COSTADO CON PROPIEDAD DE LA SRA MARGARITA DE ACEVEDO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ANGELA ROSA MOLINA DE GUTIERREZ HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A JOSEFINA AMOROCHO VDA DE MOLINA, POR ESCRITURA #258 DEL 22 DE JUNIO DE 1966, OTORGADA EN LA NOTARIA 2A DE CALARCA, REGISTRADA EL 24 DE JUNIO DE 1966, EN EL LIBRO 1 PAR, TOMO 2, FOLIO 266, PARTIDA 480. JOSEFINA AMOROCHO VDA DE MOLINA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A JAIME MOLINA DE BERMUDEZ POR ESCRITURA #1100, OTORGADA EN LA NOTARIA 2A DE CALARCA, EL 18 DE DICIEMBRE DE 1957, REGISTRADA EL 19 DE ENERO DE 1958, EN EL LIBRO 1 PAR, TOMO 1, FOLIO 2, PARTIDA 6.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 14 N.9-12 (SIC) 9-16

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 15-11-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 717 del 13-11-1968 NOTARIA 1A de CALARCA

VALOR ACTO: \$1,000

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: AMOROCHO VDA DE MOLINA JOSEFINA**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 11-09-1978 Radicación: 1752

Doc: SENTENCIA SN del 21-07-1978 JDO PROMISCOUO MPAL de CORDOBA

VALOR ACTO: \$15,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501084557106277854**

**Nro Matrícula: 282-2142**

Pagina 2 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

**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 GALLEG0 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 GALLEG0 JAIR ANTONIO

**X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501084557106277854**

**Nro Matrícula: 282-2142**

Pagina 3 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

**A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR**

**ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: : 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 GALLEGO JAIR ANTONIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-02-1994 Radicación: 0380

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

VALOR ACTO: \$1,052,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARULANDA GALLEGO JAIR ANTONIO

**A: MARIN DE LOAIZA ARGENIS**

**CC# 24588776 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-05-1995 Radicación: 1730

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

VALOR ACTO: \$1,240,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

**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**

**ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

**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\***

**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




**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 | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ</b> Documento: 18468387 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 180514	 IVAN D. GARCIA O.
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: arqivangarcia@gmail.com Celular: 3113323523 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> 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>

