



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo	Fecha de visita	08/01/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 14 N.9-12 (SIC) 9-16	
Barrio	7 DE AGOSTO (CENTRO)	
Ciudad	Córdoba	
Departamento	Quindío	
Propietario	MARIA SUSANA AYALA SANCHEZ	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOHN ANTHONY CALDERON VILLANUEVA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIA SUSANA AYALA SANCHEZ** ubicado en la CALLE 14 N.9-12 (SIC) 9-16 7 DE AGOSTO (CENTRO), de la ciudad de Córdoba.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$162,969,650.48 pesos m/cte (Ciento sesenta y dos millones novecientos sesenta y nueve mil seiscientos cincuenta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	167	M2	\$546,596.00	100.00%	\$91,281,532.00
TOTALES					100%	\$91,281,532

Valor en letras

Noventa y un millones doscientos ochenta y un mil quinientos treinta y dos Pesos Colombianos

VIVIENDA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Vivienda Zona 01	57.68	M2	\$613,316.00	49.35%	\$35,376,066.88
Area Construida	Vivienda Zona 02	72.60	M2	\$500,166.00	50.65%	\$36,312,051.60
TOTALES					100%	\$71,688,118

Valor en letras

Setenta y un millones seiscientos ochenta y ocho mil ciento dieciocho Pesos Colombianos

Valor comercial total: **\$162,969,650**

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

Perito actuante

IVAN D. GARCIA O.

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
RAANro: AVAL-18468387 C.C: 18468387
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-09 13:35:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Cesar Alfonso Jimenez Quintero
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,276,838	1,636,720	Valor del avalúo en UVR	71,688,118.00
Proporcional	93,860,943	162,969,650	Valor asegurable	162,969,650
% valor proporcional	45.01	54.99	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**No Favorable****Observación calificación**

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.

Observación

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.

Código	LRCAJA-11089 30524	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOHN ANTHONY CALDERON VILLANUEVA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1108930524	Teléfono	3137110227
Email	john.calderon1673@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA SUSANA AYALA SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	24763039	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 14 N.9-12 (SIC) 9-16				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Córdoba	Departamento	Quindío	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	7 DE AGOSTO (CENTRO)	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado sobre la Calle 14 (Sector Centro) del municipio de Córdoba Quindío.</p> <p>Al inmueble se llega así: Desde vía colectora (calle 14) que permite el acceso directo al inmueble.</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	-	0			
Indice construcción	-	0			

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	8.24		
-------------------------	-------------	---------------	------	--	--

Fondo	20.80	Relación frente fondo	1:2.52		
--------------	-------	------------------------------	--------	--	--

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
-----------------------------------	---

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
-------------------------------	--

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.

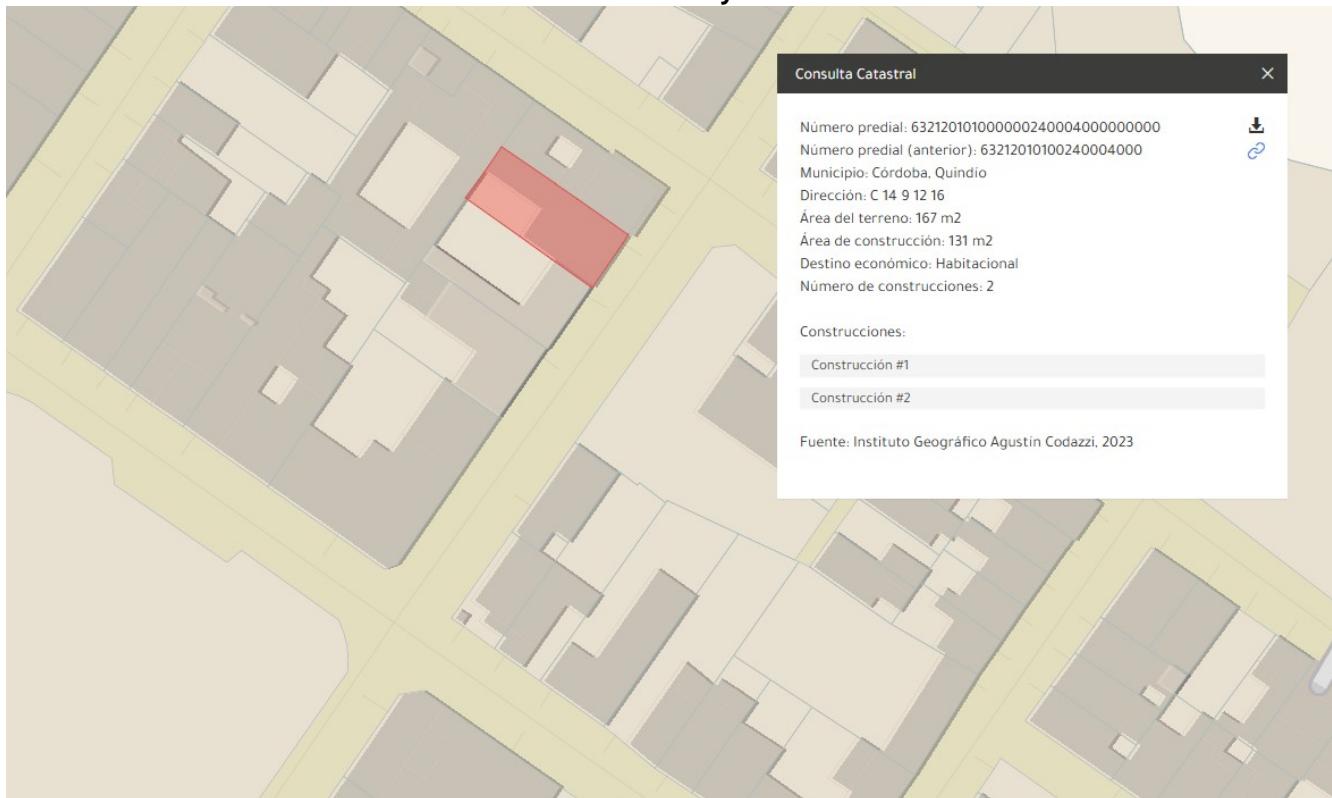
Acuerdo Decreto	Acuerdo municipal No. 01 de 28 de enero de 2015.
Area Del Lote	171.39
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar.
Uso Compatible Norma	Comercial básico locales, equipamientos colectivos, espacio público.
Uso Condicionado Norma	No especifica.
Uso Prohibido Norma	los no señalados como principales, compatibles o condicionados.
Tratamiento	No especifica.
Actuaciones Estrategicas	No especifica.
Indice DeOcupacion	No especifica.
Indice DeContrucion	No especifica.
Antejardin	No especifica.
AislamientoPosterior	No especifica.
Aislamiento Lateral	No especifica.
Altura Permitida	No especifica.
Densidad	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	Acuerdo municipal No. 01 de 28 de enero de 2015. https://crq.gov.co/pot-municipales/pot-cordoba/

Uso principal: Residencial para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar.

Uso complementario: Comercial básico locales, equipamientos colectivos, espacio público.

Usos prohibidos: los no señalados como principales, compatibles o condicionados.

Consulta Catastral y/o Predial



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1032	EscrituraDePropiedad	29/07/2014	2 ^a Calarcá	Calarcá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
282-2142	08/01/2025	63212010100000024000	Casa 4000000000

Observación

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

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Colectora	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1968	Edad Inmueble	57 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	85%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

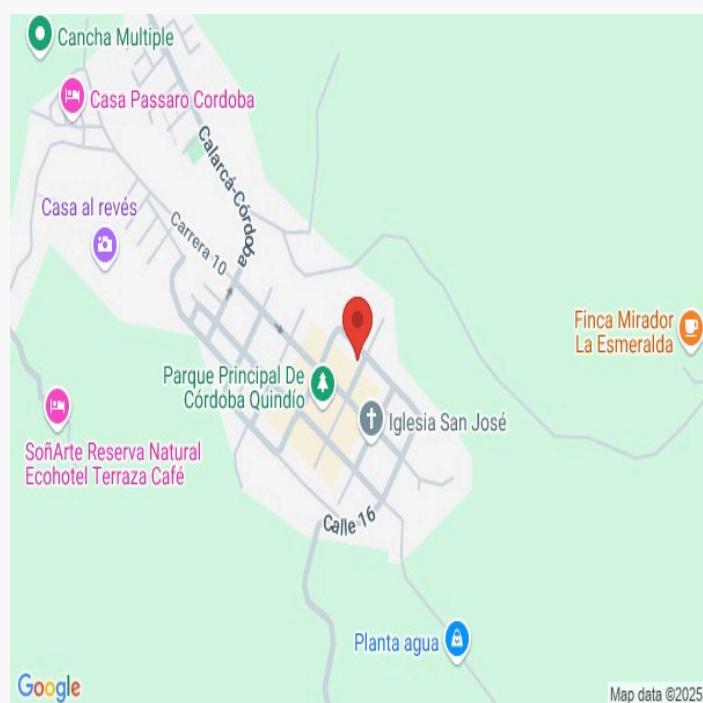
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 5, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sencillo	Sencillo
Estado	Regular	Regular	Regular	Regular	Bueno.	No hay	Regular	Bueno.

Observación	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.
-------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.390724989353041
GEOGRAFICAS : 4° 23' 26.6094''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.68484225107564
GEOGRAFICAS : 75° 41' 5.4312''

#	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	\$613,316.00	AREA	130.28	TOTAL	\$79,902,808.48
VALOR TOTAL		\$171,184,340.48				

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

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
Vetus Tez	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.

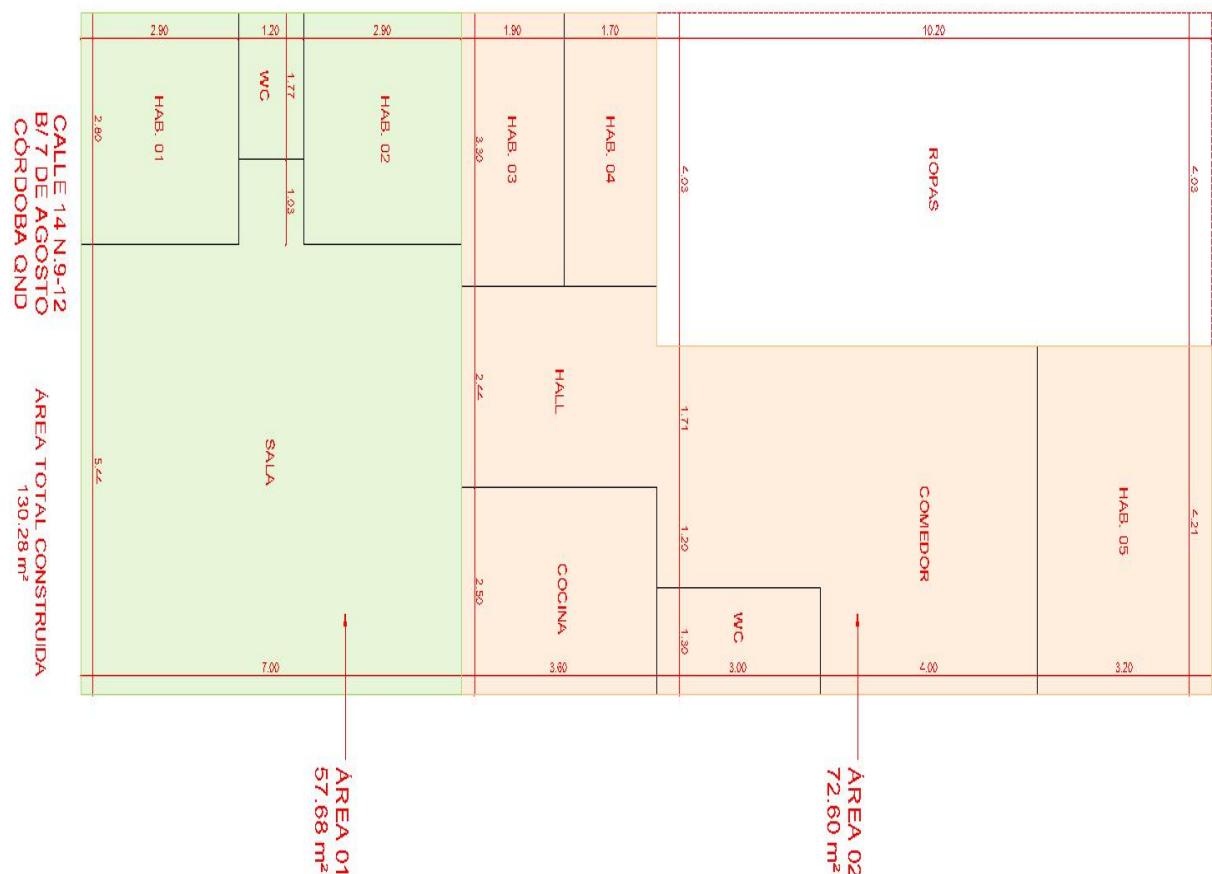
Vivienda Zona 02

Depreciación Fitto y Corvini

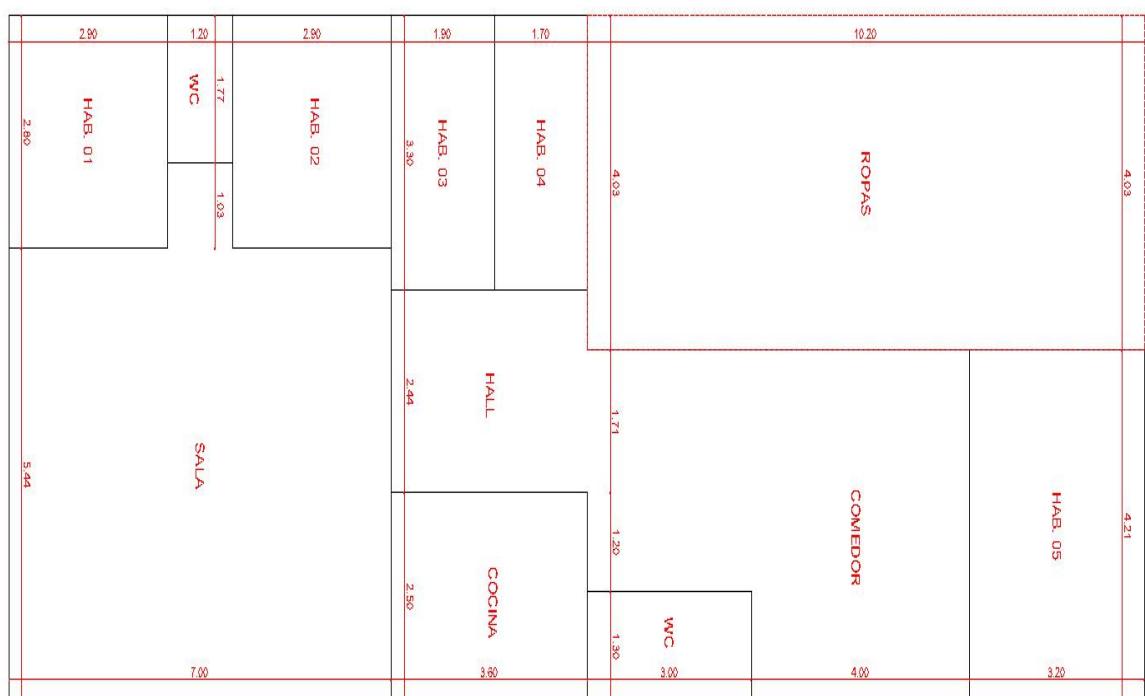
Area construida total	72.60
Area construida vendible	72.60
Valor M2 construido	\$1,355,095
Valor reposición M2	\$98,379,897
Valor reposición presupuesto M2	\$1,355,095
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,355,095
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	57
Edad en % de vida útil	57 %
Fitto y Corvini %	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.

Plano



Plano





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

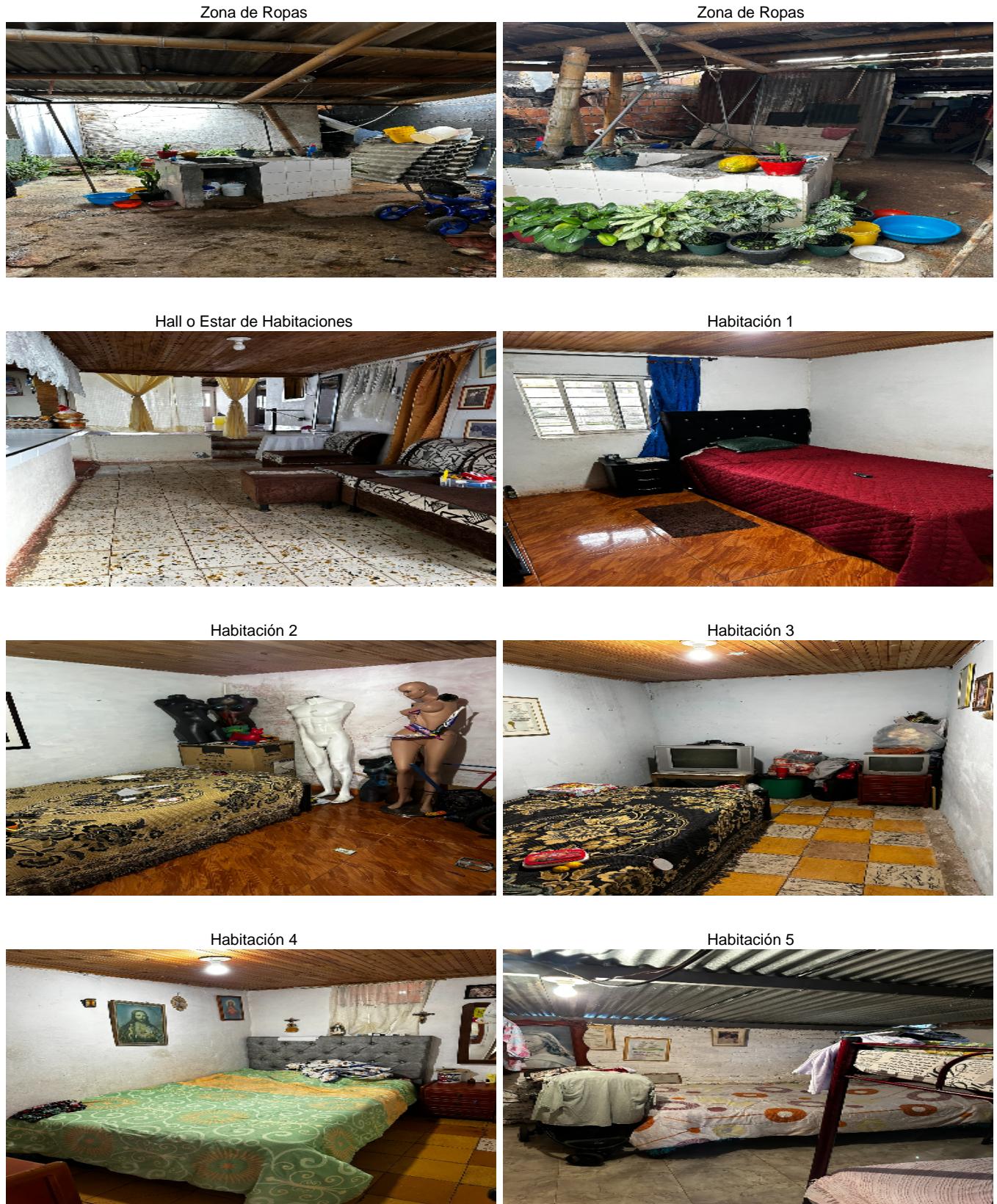


Cocina



Cocina





Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Cubierta-Techos



Cubierta-Techos



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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.

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 evaluador 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: b63d1ea2



<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 avalador 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b53d1ea2

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

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 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020Régimen
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 2020Régimen
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 2020Régimen
Régimen Académico



BN de Validación: [verificar](#)



http://www.jzq.com



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

Regímen Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles coloniales, histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regímen Regimen Académico

Categoría 10 Sempientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regímen Regímen 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

Regímen Regímen 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: b63d1ea2



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Régimen
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA-AVALUO: LRCAJA-1108930524
07 Sep 2020

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: AR MENIA, 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 dia 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALARCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA 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 SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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: AMOROCHE 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 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 última 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

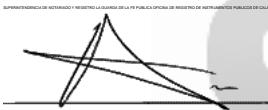
=====

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