


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1097398452**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	PEDRO ANDRÉS CUBIDES SERNA
NIT / C.C CLIENTE	1097398452
DIRECCIÓN	LOTE 2 MANZANA H #URBANIZACIÓN LOS CAFETEROS
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Los Cafeteros - Corr. La Virginia
CIUDAD	Calarcá
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	04/04/2023
FECHA INFORME	10/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	24 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	CECILIA PATRICIA SERNA YARA Y OTROS				
NUM.	579 EscrituraDe	#NOTARIA	2ª Calarcá	FECHA	06/09/1999
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Calarcá	DEPTO	Quindío		
ESCRITURA					
CEDULA	631300300000000160005000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO	No aplica				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
Casa	282-28042

**OBSERVACIONES GENERALES**

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 68.12 m² y construcción de un (1) piso en una superficie total de 44.00 m². Se encuentra ubicado en la Urbanización Los Cafeteros Manzana H # 2 en el corregimiento de La Virginia del municipio de Calarcá, Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). Nota: Durante el levantamiento de información se toma medida sobre un lote delimitado de 6.50 x 13.00, que corresponde a 84.50 m². **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sin acabado	No hay
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 71,275,800.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 39,600,834.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: No**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: Debe solicitar actualización de nomenclatura, y registrarla en el certificado de tradición. Nota 2: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión. NOTA 3: debe actualizar arias y linderos, ya que físicamente encontramos más área de terreno que la registrada en certificado de tradición y libertad.

**NOMBRES Y FIRMAS**


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

Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA
Uso Compatible Según Norma	-
Uso Condicionado Según Norma	-
Uso Prohibido Según Norma	-

Amenaza Riesgo Inundacion	-
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	-
Suelos De Proteccion	-
Patrimonio	-

Área Lote	68.12	Frente	6.50
Forma	Rectangular	Fondo	6.70
Topografía	Inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1:1.03

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 015 de 2000
Antejardín	-
Uso principal	VIVIENDA
Altura permitida pisos	-
Aislamiento posterior	-
Índice de ocupación	-
Índice de construcción:	-
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.12
AREA CONSTRUIDA	M2	44.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.00
AREA CONSTRUIDA	M2	44.00
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	11925000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84.00
AREA PISO 1	M2	44.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	68.12
AREA PISO 1	M2	44.00

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	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	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 2 MANZANA H #URBANIZACIÓN LOS CAFETEROS

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	1999

**Comentarios de estructura**

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	68.12	M2	\$465,000.00	44.44%	\$31,675,800.00
Area Construida	Casa	44.00	M2	\$900,000.00	55.56%	\$39,600,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$71,275,800.00</b>

Valor en letras Setenta y un millones doscientos setenta y cinco mil ochocientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$71,275,800.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	24
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 68.12 m<sup>2</sup> y construcción de un (1) piso en una superficie total de 44.00 m<sup>2</sup>. Se encuentra ubicado en la Urbanización Los Cafeteros Manzana H # 2 en el corregimiento de La Virginia del municipio de Calarcá, Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). Nota: Durante el levantamiento de información se toma medida sobre un lote delimitado de 6.50 x 13.00, que corresponde a 84.50 m<sup>2</sup>. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

El entorno es tranquilo, con una dinámica normal, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vía terciaria que comunica con el municipio de Calarcá, esta permite la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte.

La estructura corresponde al sistema de mampostería confinada en buen estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Fachada en pintura; Pisos generales en mineral; Muros en vinilo; Carpintería externa en lámina metálica; Baño 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Calle 8a # 6a-9 - Calarcá	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000	3142338373	72.00	72.00	\$900,000	\$64,800,000
2	Pradera - Calarcá	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000	3015280496	72.00	72.00	\$1,000,000	\$72,000,000
3	Balcones de la Villa	\$85,000,000	0.90	\$76,500,000	3185989107	50.00	50.00	\$1,000,000	\$50,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>68.12</b>	<b>44.00</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,200,000	\$600,000	0.95	0.90	0.86	\$513,000
2	\$40,500,000	\$562,500	0.95	0.90	0.86	\$480,938
3	\$26,500,000	\$530,000	0.98	0.90	0.88	\$467,460
					PROMEDIO	\$487,132.50
					DESV. STANDAR	\$23,393.51
					COEF. VARIACION	4.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$465,000.00	AREA	68.12	TOTAL	\$31,675,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	44.00	TOTAL	\$39,600,000.00
VALOR TOTAL	\$71,275,800.00					

## Observaciones:

## Enlaces:

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

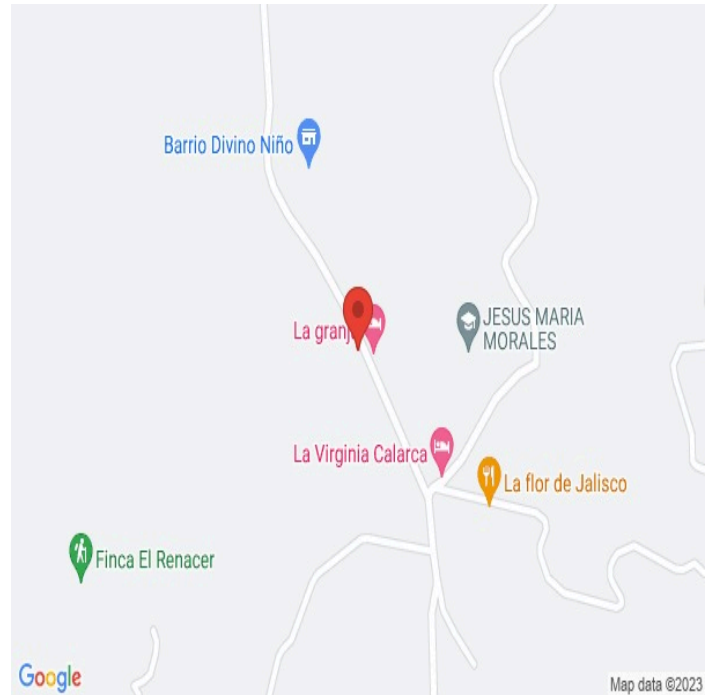
2.-<https://cris.com.co/casa-venta-calarca/5519544>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/balcones-de-la-villa-calarca-/calarca/7822070>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
LOTE 2 MANZANA H #URBANIZACIÓN LOS CAFETEROS | Los Cafeteros - Corr. La Virginia | Calarcá | Quindío



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.4916667

**Longitud:**-75.64416666666668

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 29' 30''

**Longitud:**75° 38' 39''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



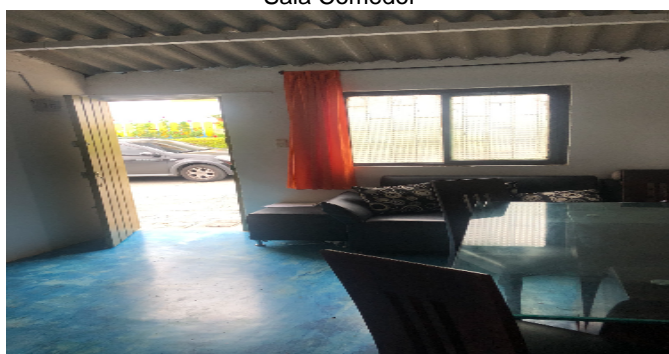
Nomenclatura Inmueble y Conjunto

**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 Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



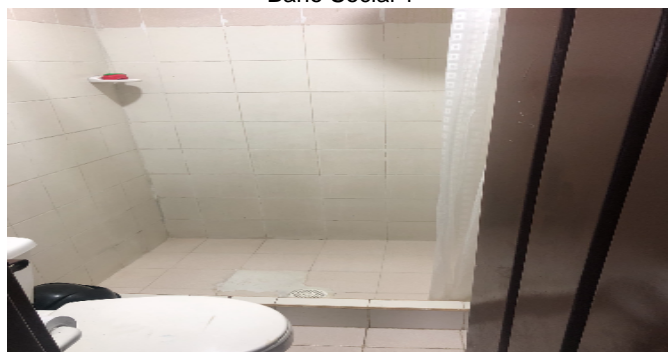
Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



CubiertaTechos



Detalle de acabados



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Consulta catastral IGAC

### Consulta Catastral

Número predial: 63130030000000001600050000000000  
Número predial (anterior): 6313003000001600050000  
Municipio: Calarcá, Quindío  
Dirección: MZ H LO 2 UR LOS CAFETEROS  
Área del terreno: 68 m2  
Área de construcción: 44 m2  
Destino económico: HABITACIONAL  
Número de construcciones: 1

### Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022



## 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**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-1097398452**



PIN de Validación: af480ad2



<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: af480ad2



## 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: af480ad2



## 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: af480ad2



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



Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: ARMENIA, CALLE 25 NORTE #13-41 AP 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: [arquivangarcia@gmail.com](mailto: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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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: af480ad2



## PIN DE VALIDACIÓN

**af480ad2**

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 Abril del 2023 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 PUBLICOS DE CALARCA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230330814174660842  
Pagina 1 TURNO: 2023-5017

Nro Matrícula: 282-28042

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 11:27:51 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: CALARCA VEREDA: LA VIRGINIA  
FECHA APERTURA: 28-12-1999 RADICACION: 9903430 CON: ESCRITURA DE: 23-12-1999  
CODIGO CATASTRAL: 63130030000000016000500000000000 COD CATASTRAL ANT: 63130030000160005000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 579 de fecha 06-09-1999 en NOTARIA 2A. de CALARCA TERRENO CON CASA DE HABITACION con area de 68,12...  
METROS CUADRADOS (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA PARROQUIA DE CRISTO REY ADQUIRIO EN MAYOR PORCION, POR DONACION QUE LE HIZO LA ASOCIACION DE DESARROLLO COMUNAL DE LA VEREDA LA VIRGINIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #194 DEL 29-04-99, NOTARIA 2A. DE CALARCA, REGISTRADA EL 24-05-99. LA ASOCIACION DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD DE LA VIRGINIA CALARCA ADQUIRIO POR CESION QUE LE HIZO EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA (INURBE), POR MEDIO DE LA ESCRITURA #440 DEL 29-04-96, NOTARIA 2A. DE CALARCA, REGISTRADA EL 15-05-96. EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL ADQUIRIO, POR CESION QUE LE HIZO LA ASOCIACION DE DESARROLLO COMUNAL DE LA VEREDA LA VIRGINIA MUNICIPIO DE CALARCA, POR ESCRITURA N. 538 DEL 09-07-86, NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 17-07-86. LA ASOCIACION DE DESARROLLO COMUNAL DE LA VEREDA DE LA VIRGINIA ADQUIRIO POR COMPRA A BLASS VANEGAS SIERRA, POR ESCRITURA N.501 DEL 19-08-81, NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 04-09-81. BLASS VANEGAS SIERRA ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA ALICIA GAONA DE VANEGAS, POR ESCRITURA N.477 DEL 12-08-81, NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 13-08-81. MARIA ALICIA GAONA DE VANEGAS ADQUIRIO POR PERMUTA JUNTO CON OTRO LOTE CELEBRADA CON ANA ISABEL GAONA DE CASTILLO, POR ESCRITURA N. 779 DEL 30-10-80, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 27-11-80. ANA ISABEL GAONA DE CASTILLO ADQUIRIO POR ADJUDICACION (LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD) CON PEDRO MARIA ACOSTA CASTRO, POR ESCRITURA N. 314 DEL 14-05-78, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 22-05-78, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 22-05-78. PEDRO MARIA ACOSTA C. Y ANA ISABEL GAONA PERDOMO ADQUIRIERON EL INMUEBLE QUE FUE OBJETO DE PARTICION, ASI: ANA ISABEL ADQUIRIO EN COMUN Y PROINDIVISO CON ESTHER GAOAN PERDOMO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DE LA SUCESION DE MARCELINO GAONA REINA, JUICIO QUE FUE TRAMITADO EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALARCA, MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 2 DE FEBRERO DE 1.977, REGISTRADA EL 1 DE ABRIL DE 1.977. Y, PEDRO MARIA ADQUIRIO POR COMPRA A LA COMUNERA ESTHER GAONA DE REYES, POR ESCRITURA N. 921 DEL 24-12-77, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 27-12-77. MARCELINO GAONA REY (CAUSANTE) ADQUIRIO, ASI: UN LOTE, POR COMPRA A ANGEL MARIA ESCOBAR GUEVARA, POR ESCRITURA N. 1.014 DEL 09-12-42, NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 14-12-42. Y, OTRO LOTE, POR COMPRA A ELVIRA MARTINEZ DE ESCOBAR, POR ESCRITURA N. 446 DEL 10-08-50, NOTARIA 1 DE CALARCA, REGISTRADA EL 19-08-50.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 2 MANZANA H #URBANIZACION LOS CAFETEROS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

NOTARIA SÉPTIMA  
DEL CÍRCULO DE  
IBAGUÉ - TOLIMA  
**CANCELADO**



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

Certificado generado con el Pin No: 230330814174660842  
Pagina 2 TURNO: 2023-5017

Nro Matrícula: 282-28042

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 11:27:51 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

282 - 23698

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-12-1999 Radicación: 9903430

Doc: ESCRITURA 579 del 06-09-1999 NOTARIA 2A. de CALARCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 103 DONACION

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

DE: PARROQUIA DE CRISTO REY CAPILLA DEL DIVINO NRO JESUS

A: CUBIDEZ SERNA JAIME ALBERTO

A: CUBIDEZ SERNA JOHANA ANDREA

A: CUBIDEZ SERNA PEDRO ANDRES

A: CUBIDEZ VERANO PEDRO ISAIAS

A: SERNA YARA CECILIA PATRICIA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
CC# 9800631 X  
CC# 33815541 X

La guarda de la fe pública

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "1"

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-78

Fecha: 18-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-41

Fecha: 20-03-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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

ificado generado con el Pin No: 230330814174660842  
na 3 TURNO: 2023-5017

Nro Matrícula: 282-28042

Impreso el 30 de Marzo de 2023 a las 11:27:51 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-5017

FECHA: 30-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JULIO CESAR LOPEZ ESPINOSA

SNR

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