



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1097034799

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	HECTOR DANIEL COLORADO MORALES
NIT / C.C CLIENTE	1097034799
DIRECCIÓN	UR VILLA SONIA MANZANA B CASA 13
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URB. VILLA SONIA
CIUDAD	Quimbaya
DEPARTAMENTO	Quindío
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/04/2023
FECHA INFORME	14/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	16 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA FABIOLA MEJIA GARCIA			
NUM. ESCRITURA	940 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1 <sup>a</sup> Quimbaya	FECHA 21/07/2021
CIUDAD ESCRITURA	Quimbaya		DEPTO	Quindío
CEDULA CATASTRAL	63594010000004660013000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	280-173757

#### OBSERVACIONES GENERALES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 60.00 m<sup>2</sup> (6.00 m x 10.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 60.00 m<sup>2</sup>. Se encuentra ubicado en la Urbanización Villa Sonia Manzana B # 13, Quimbaya Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas).

**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.

#### ACABADOS

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

#### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 114,250,020.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,092,166.00**

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

#### 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

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Comercial
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	Sin información.
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	Uso comercial de los grupos 2, 3, 4 y 5, Industria extractiva, Industria transformadora.

<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	N/A
<b>Suelos De Proteccion</b>	N/A
<b>Patrimonio</b>	N/A

<b>Área Lote</b>	60.00	<b>Frente</b>	6.00
<b>Forma</b>	Rectangular	<b>Fondo</b>	10.00
<b>Topografía</b>	Plana	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	1:1.66

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	Acuerdo municipal 013 de 2000 - PBOT Quimbaya / Zona 3
<b>Antejardín</b>	N/A
<b>Uso principal</b>	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
<b>Altura permitida pisos</b>	1-5 pisos.
<b>Aislamiento posterior</b>	No aplica para proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.
<b>Índice de ocupación</b>	No específica.
<b>Índice de construcción:</b>	No específica.
<b>No. De Unidades:</b>	N/A

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	-

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA PISO 1	M2	60.00

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA PISO 1	M2	60.00

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demanda / interés</b>	Media

<b>Tiene / No tiene</b>	<b>Estado de conserv.</b>
Andenes	SI
Sardineles	SI
Vias Pavimentadas	SI
Transporte Público	Bueno

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno mas de 500
Escolar	Bueno 300-400
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Regular 0-100
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
Acueducto	SI SI
Alcantarillado	SI SI
Energía Eléctrica	SI SI
Gas Natural	SI SI

#### Amoblamiento Urbano

<b>Paradero:</b>	<b>Zonas verdes:</b>	<b>Arborización:</b>
NO	Si	NO

#### Impacto Ambiental

<b>Aire:</b>	<b>Basura:</b>	<b>Ruido:</b>	<b>Cond.seguridad:</b>	<b>Aguas servidas:</b>
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

<b>Estado de construcción</b>	Usada
<b>Tipo</b>	Mampostería Confinada
<b>Avance(En construcción)</b>	100%
<b>Estado de conservación</b>	Bueno
<b>Nº de Pisos</b>	1
<b>Nº de Sótanos</b>	
<b>Vida Util</b>	100
<b>Vida Remanente</b>	84
<b>Estructura</b>	Tradicional
<b>Material de Construcción</b>	Ladrillo
<b>Fecha de Remodelación</b>	
<b>Daños previos</b>	NO
<b>Ubicación</b>	UR VILLA SONIA MANZANA B CASA 13

<b>Ajuste sismo resistente</b>	NO
<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas
<b>Ancho Fachada</b>	3-6 metros
<b>Irregularidad Planta</b>	No
<b>Irregularidad Altura</b>	No
<b>Tipología Vivienda</b>	Casa Continua
<b>Año de Construcción</b>	2007

#### 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	60.00	M2	\$419,331.00	22.02%	\$25,159,860.00
Area Construida	Casa	60.00	M2	\$1,484,836.00	77.98%	\$89,090,160.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$114,250,020.00</b>
Valor en letras	Ciento catorce millones doscientos cincuenta mil veinte Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL \$114,250,020.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Avalúo urbano para bien inmueble constituido por lote de terreno de 60.00 m<sup>2</sup> (6.00 m x 10.00 m) y construcción de un (1) piso en una superficie total de 60.00 m<sup>2</sup>. Se encuentra ubicado en la Urbanización Villa Sonia Manzana B # 13, Quimbaya Quindío. Cuenta con disponibilidad de servicios públicos (agua, energía y gas). **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, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Cercano a vía nacional y colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, estadio municipal y otros de uso recreativo.

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, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Fachada en pintura con zócalo en enchape cerámico; Pisos generales en mineral; Muros en pañete; Carpintería externa en lámina metálica, interna con algunas puertas en madera; Baño encapados en cerámica (zona de ducha), con división en vidrio templado; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en granito y cerámica.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Sector Grajales	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	3152846852	60.00	60.00	\$1,800,000	\$108,000,000
2	Sector Grajales	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3152846852	70.00	70.00	\$1,600,000	\$112,000,000
3	Ciudadela	\$80,000,000	0.98	\$78,400,000	3113728429	60.00	60.00	\$900,000	\$54,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>60.00</b>	<b>60.00</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$27,000,000	\$450,000	1.0	0.98	0.98	\$441,000
2	\$30,500,000	\$435,714	0.98	0.98	0.96	\$418,460
3	\$24,400,000	\$406,667	1.0	0.98	0.98	\$398,533
				PROMEDIO	\$419,331.11	
				DESV. STANDAR	\$21,246.73	
				COEF. VARIACION	5.07%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$419,331.00	AREA	60.00	TOTAL	\$25,159,860.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,484,836.00	AREA	60.00	TOTAL	\$89,090,160.00
VALOR TOTAL		\$114,250,020.00				

## Observaciones:

### Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10864\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10864_2archivopdflinks.html)

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/grajales/quimbaya/7382195>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/sector-grajales/quimbaya/7037673>

3-<https://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-barrio-ciudadela-quimbaya/996030>

# REPOSICION

Casa

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	60
Area construida vendible	60
Valor M2 construido	\$1,998,434
Valor reposición M2	\$119,906,040
Valor reposición presupuesto M2	\$1,998,434
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,998,434
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	16
Edad en % de vida útil	16 %
Fitto y corvin %	25.70 %
Valor reposición depreciado	\$1,484,836
Valor adoptado depreciado	\$1,484,836
<b>Valor total</b>	<b>\$89,090,160</b>

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:

UR VILLA SONIA MANZANA B CASA 13 | URB. VILLA SONIA |  
Quimbaya | Quindío

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.6272222

**Longitud:** -75.76972222222223

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 37' 38''

**Longitud:** 75° 46' 11''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta Techos



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Detalle de acabados



# CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valorar 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-1097034799**



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 evaluador AVAL-18468387.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af480ad2



<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 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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Sep 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: af480ad2

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: arqivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes 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 ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230323835774293584

Nro Matrícula: 280-173757

Página 1 TURNO: 2023-280-1-28467

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 02:24:01 PM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: QUIMBAYA VEREDA: ARAUCA

FECHA APERTURA: 15-02-2007 RADICACIÓN: 2007-280-6-2850 CON: ESCRITURA DE: 30-01-2007

CÓDIGO CATASTRAL: 63594010000004660013000000000 COD CATASTRAL ANT: 63594010004660013000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA B LOTE 13 CON EXTENSIÓN DE 60.00 M<sup>2</sup> CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 142, 30/1/2007, NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA. ARTÍCULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 ##### ANOTACION 11 - DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO: VIVIENDA DE UN PISO CON AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 60.00 M<sup>2</sup>. ####

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 60 CENTIMETROS: CUADRADOS00

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

I.-) EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A LEONOR ARCILA DE GONZALEZ, EN \$149.300.000 POR ESCRITURA #358 DE 23 DE ABRIL DE 1996 DE LA NOTARIA DE QUIMBAYA, REGISTRADA EL 02 DE MAYO DE 1996.----- POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA #142 DEL 30 DE ENERO DE 2007, DE LA NOTARIA DE QUIMBAYA, REGISTRADA EL 12 DE FEBRERO DEL 2007, EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA, HIZO UN DESENGLOBE Y VERIFICO LOTEO DEL INMUEBLE.---- II.-) LEONOR ARCILA DE GONZALEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ARNOLDO ARCILA PINILLOS, EN \$1.397.000, JUNTO CON OTRO LOTE, POR ESCRITURA #2334 DE 4 DE NOVIEMBRE DE 1986, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DE 1986.-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) URBANIZACION VILLA SONIA UBICADO EN EL SECTOR SUROCCIDENTAL, ENSEGUIDA DEL ESTADO MUNICIPAL. MANZANA B LOTE 13
- 2) UR VILLA SONIA MANZANA B CASA 13

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 173735

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-02-2007 Radicación: 2007-280-6-2850**

Doc: ESCRITURA 142 DEL 30-01-2007 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

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

A: MUNICIPIO DE QUIMBAYA

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-10-2007 Radicación: 2007-280-6-19520**



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

Certificado generado con el Pin No: 230323835774293584

Nro Matrícula: 280-173757

Página 2 TURNO: 2023-280-1-28467

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 02:24:01 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1423 DEL 08-09-2007 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$18,702,482

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE COMFENALCO Y EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA, SE ACOGE A LOS ART 8 Y 30 DE LA LEY 3 DE 1991.

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

DE: ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD COLOMBIA

LA MEJORA

DE: MUNICIPIO DE QUIMBAYA NIT 8900006134

EL LOTE

A: RODRIGUEZ GIRALDO LUZ ESTELLA

CC# 25019993 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-10-2007 Radicación: 2007-280-6-19520

Doc: ESCRITURA 1423 DEL 08-09-2007 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ GIRALDO LUZ ESTELLA

CC# 25019993 X

A: MUNICIPIO DE QUIMBAYA NIT 8900006134

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-10-2007 Radicación: 2007-280-6-19520

Doc: ESCRITURA 1423 DEL 08-09-2007 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: RODRIGUEZ GIRALDO LUZ ESTELLA

CC# 25019993 X

A: SEVERIANO RODRIGUEZ EDIER JOHAN

CC# 1097035545

A: SU FAVOR Y A FAVOR DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-10-2007 Radicación: 2007-280-6-19520

Doc: ESCRITURA 1423 DEL 08-09-2007 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

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

DE: RODRIGUEZ GIRALDO LUZ ESTELLA

CC# 25019993 X

A: MUNICIPIO DE QUIMBAYA NIT 8900006134

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-08-2021 Radicación: 2021-280-6-15576

Doc: ESCRITURA 909 DEL 14-07-2021 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 3,5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA Y SU CONDICIÓN RESOLUTORIA -  
CONSTITUIDA MEDIANTE LA ESCRITURA 1423 DEL 08/9/2007 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA -

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230323835774293584**

**Nro Matrícula: 280-173757**

Página 3 TURNO: 2023-280-1-28467

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 02:24:01 PM

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

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

DE: MUNICIPIO DE QUIMBAYA NIT 8900006134

A: RODRIGUEZ GIRALDO LUZ ESTELLA

CC# 25019993 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-08-2021 Radicación: 2021-280-6-15579**

Doc: ESCRITURA 940 DEL 21-07-2021 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA - CONSTITUIDA MEDIANTE LA ESCRITURA 1423 DEL 08/9/2007 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA -

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

A: RODRIGUEZ GIRALDO LUZ ESTELLA

CC# 25019993 X

A: SEVERIANO RODRIGUEZ EDIER JOHAN

CC# 1097035545

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-08-2021 Radicación: 2021-280-6-15579**

Doc: ESCRITURA 940 DEL 21-07-2021 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (VIS)

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

DE: RODRIGUEZ GIRALDO LUZ ESTELLA

CC# 25019993

A: MEJIA GARCIA MARIA FABIOLA CC 24566832

X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-02-2023 Radicación: 2023-280-6-3240**

Doc: RESOLUCION 016 DEL 23-02-2023 SUBSECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y RURAL DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0971 CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO SE MODIFICA EL TIPO DE PREDIO CONFORME AL NUMERAL 7 DEL ARTICULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL

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

DE: MUNICIPIO DE QUIMBAYA NIT 8900006134

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-02-2023 Radicación: 2023-280-6-3240**

Doc: RESOLUCION 016 DEL 23-02-2023 SUBSECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO Y RURAL DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA VER # 2

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

DE: MUNICIPIO DE QUIMBAYA NIT 8900006134

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-03-2023 Radicación: 2023-280-6-4718**

Doc: ESCRITURA 119 DEL 07-02-2023 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO



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

Certificado generado con el Pin No: 230323835774293584

Nro Matrícula: 280-173757

Página 4 TURNO: 2023-280-1-28467

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 02:24:01 PM

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

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

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

A: MEJIA GARCIA MARIA FABIOLA CC 24566832

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16-07-2011  
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: 2023-280-3-183 Fecha: 28-02-2023  
SE ACTUALIZA TIPO DE PREDIO, SI VALE ART 59 LEY 1579/2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-280-1-28467 FECHA: 23-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUZ JANETH QUINTERO ROJAS