



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112761779

| RESUMEN EJECUTIVO |  |           | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|--|-----------|------------------|---|
| CLIENTE           | CESAR AUGUSTO BURITICA AGUDELO   |           | FECHA VISITA     | 06/02/2024                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1112761779   |           | FECHA INFORME    | 12/02/2024                                      |
| DIRECCIÓN         | LOTE 11 MZ. M CARRERA 2A NTE. CLES. 33 Y 34 CORREG. DE CAMPO ALEGRE URB.SAN CARLOS |           | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | Urbano   | Estrato 2 | EDAD (AÑOS)      | 37 años   |
| BARRIO            | San Carlos   |           | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Cartago  |           | OCUPANTE         | Arrendatario                                    |
| DEPARTAMENTO      | Valle del Cauca  |           | TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14  |           | USO ACTUAL       | Vivienda  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial  |           |                  |   |
| VALUADOR          | LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  |           |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | 24547694   |           |                  |   |

### ASPECTOS JURIDICOS

|                              |                                |             |                                      |       |            |
|------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | HENAO QUINTERO BLANCA LIGIA    |             |                                      |       |            |
| NUM. ESCRITURA               | 169 EscrituraDe Propiedad      | #NOTARIA    | JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL de CARTAGO | FECHA | 25/11/2010 |
| CIUDAD ESCRITURA             | Cartago                        | DEPTO       | Valle del Cauca                      |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 761470103000002080020000000000 |             |                                      |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | NO APORTAN                     |             |                                      |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | NO APLICA                      |             |                                      |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | No Tiene                       | MENSUALIDAD |                                      | VRxM2 |            |

|           |      |
|-----------|------|
| M. INMOB. | N°   |
| 375-32039 | CASA |

### OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: DIRECCIÓN CATASTRAL: CARRERA 2N NO. 33-50 BARRIO SAN CARLOS. DIRECCIÓN CERTIFICADO: LOTE 11 MZ. M CARRERA 2A NTE. CLES. 33 Y 34 CORREG. DE CAMPO ALEGRE URB.SAN CARLOS

Al inmueble se llega así: por la carrera 2N

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

### DEPENDENCIAS

|             |          |           |    |            |    |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 3  |
| Comedor     | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 0  |
| Cocina      | Sencilla | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropa       | 1        | BServ     | 1  | Jardín     | No |
| Patio       | 1        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0  |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

### ACABADOS

| DETALLE     | CALIDAD  | ESTADO |
|-------------|----------|--------|
| Sala        | Sencillo | Bueno. |
| Comedor     | Sencillo | Bueno. |
| Cocina      | Sencillo | Bueno. |
| Baño        | Sencillo | Bueno. |
| Piso        | Sencillo | Bueno. |
| Techo       | Sencillo | Bueno. |
| Muro        | Normal   | 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 136,440,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,440,000

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: 1) Debe registrar que es una casa, en el certificado de tradición, porque registra solo lote. NOTA 2: solicitar actualización de nomenclatura, registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

### NOMBRES Y FIRMAS

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694  
RAA: AVAL-24547694

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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    | URBANO                             |
| Uso Compatible Según Norma   |                                    |
| Uso Condicionado Según Norma | Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos |
| Uso Prohibido Según Norma    |                                    |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Amenaza Riesgo Inundacion         | N/A |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | N/A |
| Suelos De Proteccion              | N/A |
| Patrimonio                        | N/A |

|            |           |                |     |
|------------|-----------|----------------|-----|
| Área Lote  | 108       | Frente         | 6   |
| Forma      | TRIANGULO | Fondo          | 18  |
| Topografía | PLANA     | Rel. Fte./Fdo. | 1:3 |

## NORMAS DE USO DE SUELO

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Decreto / Acuerdo       | POT: ACUERDO No. 005 DE 2006 |
| Antejardín              | 1,5 MTS                      |
| Uso principal           | URBANO                       |
| Altura permitida pisos  |                              |
| Aislamiento posterior   |                              |
| Índice de ocupación     |                              |
| Índice de construcción: | 80                           |
| No. De Unidades:        | 1                            |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 108   |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | S/I   |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR        |
|-----------------------|-------|--------------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 101          |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 72           |
| AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | \$60.140.000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 108   |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 72    |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 72    |
| AREA DE TERRENO | M2  | 108   |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 400-500           |
| Escolar           | Bueno                 | 100-200           |
| Asistencial       | Bueno                 | mas de 500        |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 0-100             |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |
| Zonas recreativas | Bueno                 | mas de 500        |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | NO               | 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            | SI            |

## Impacto Ambiental

|       |         |        |                 |                 |
|-------|---------|--------|-----------------|-----------------|
| Aire: | Basura: | Ruido: | Cond.seguridad: | Aguas servidas: |
| NO    | NO      | NO     | NO              | NO              |

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Estado de construcción   | Usada  |
| Tipo                     | VIS vivienda de interes Social   |
| Avance(En construcción)  | 100%   |
| Estado de conservación   | Bueno  |
| N° de Pisos              | 1  |
| N° de Sótanos            |  |
| Vida Útil                | 100 años   |
| Vida Remanente           | 63   |
| Estructura               | Tradicional  |
| Material de Construcción | Ladrillo   |
| Fecha de Remodelación    |  |
| Daños previos            | NO   |
| Ubicación                | LOTE 11 MZ. M CARRERA 2A NTE. CLES. 33 Y 34 CORREG. DE CAMPO ALEGRE URB.SAN CARLOS |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Ajuste sismo resistente | NO            |
| Cubierta                | teja de barro |
| Fachada                 | graniplast    |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros    |
| Irregularidad Planta    | SI            |
| Irregularidad Altura    | No            |
| Tipología Vivienda      | Casa Aislada  |
| Año de Construcción     | 1987          |

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total          |
|-----------------|-------------|------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area Construida |             | 72   | M2     | \$950,000.00   | 50.13%      | \$68,400,000.00      |
| Area de Terreno |             | 108  | M2     | \$630,000.00   | 49.87%      | \$68,040,000.00      |
| <b>TOTALES</b>  |             |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$136,440,000</b> |

Valor en letras Ciento treinta y seis millones cuatrocientos cuarenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$136,440,000**

### OFERTA Y DEMANDA

|   |  |
|---|--|
| <b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b> | 12   |
| <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 medias  |
| <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 media, y se considera que la demanda es media. |
| <b>Actualidad edificadora:</b>                      | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: DIRECCIÓN CATASTRAL: CARRERA 2N NO. 33-50 BARRIO SAN CARLOS. DIRECCIÓN CERTIFICADO: LOTE 11 MZ. M CARRERA 2A NTE. CLES. 33 Y 34 CORREG. DE CAMPO ALEGRE URB.SAN CARLOS. Inmueble se llega así: por la carrera 2N Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**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 objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

### 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<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|----------------------------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Barrio San Carlos                | \$135,000,000 | 0.99 | \$133,650,000     | 22122679   | 60.5          | 100                              | \$950,000                   | \$95,000,000          |
| 2            | Barrio San Carlos<br>C 35 7 N 57 | \$95,000,000  | 0.99 | \$94,050,000      | 3147179685 | 72            | 55                               | \$950,000                   | \$52,250,000          |
| 3            | Barrio San Pablo                 | \$180,000,000 | 0.99 | \$178,200,000     | 3058945648 | 72            | 140                              | \$950,000                   | \$133,000,000         |
| 4            | Barrio San Pablo                 | \$200,000,000 | 0.90 | \$180,000,000     | 3105182225 | 126           | 100                              | \$950,000                   | \$95,000,000          |
| Del inmueble |                                  |               |      |                   |            | 108           | 72                               |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$38,650,000              | \$638,843  | 1             | 1.0              | 1.00                 | \$638,843    |
| 2 | \$41,800,000              | \$580,556  | 1             | 1                | 1.00                 | \$580,556    |
| 3 | \$45,200,000              | \$627,778  | 1             | 1                | 1.00                 | \$627,778    |
| 4 | \$85,000,000              | \$674,603  | 1             | 1                | 1.00                 | \$674,603    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$630,444.87 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$38,800.95  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.15%        |

|              |                  |              |      |     |       |                 |
|--------------|------------------|--------------|------|-----|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$630,000.00 | AREA | 108 | TOTAL | \$68,040,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$950,000.00 | AREA | 72  | TOTAL | \$68,400,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$136,440,000.00 |              |      |     |       |                 |

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.angelnaranjoinmobiliaria.com/propiedades/casas-nuevas-en-san-carlos/>
- 2.-<https://www.facebook.com/marketplace/item/701091068839895/?mbextid=dXMlch>
- 3.-[https://www.facebook.com/story.php?story\\_fbid=10160846843542521&id=750072520&mbextid=l6gGtw](https://www.facebook.com/story.php?story_fbid=10160846843542521&id=750072520&mbextid=l6gGtw)
- 4.-[Juan de Dios](#)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 11 MZ. M CARRERA 2A NTE. CLES. 33 Y 34 CORREG.  
DE CAMPO ALEGRE URB.SAN CARLOS | San Carlos | Cartago |  
Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.762844194830254

Longitud: -75.93332534214377

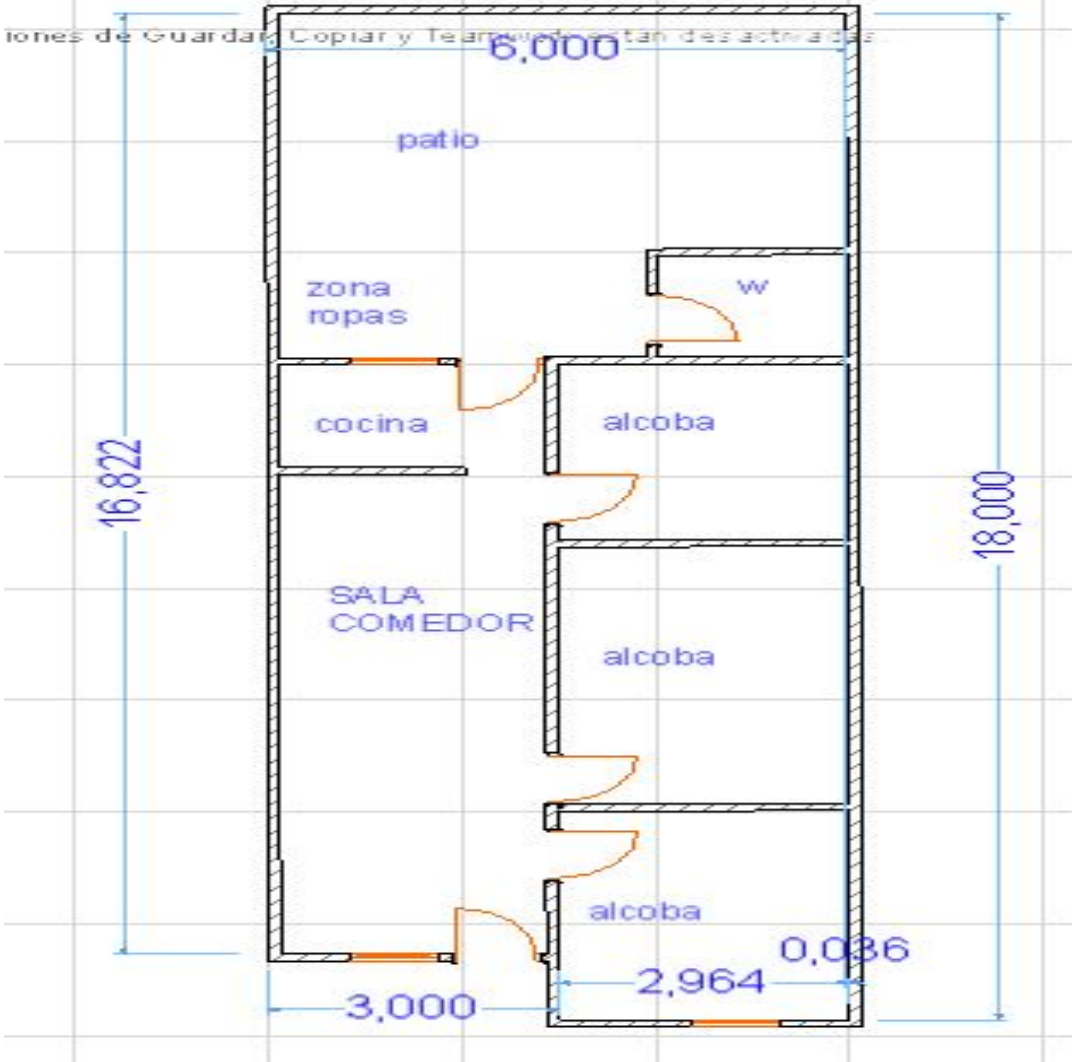
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45´ 46.2384´´

Longitud:75° 55´ 59.9694´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Patio Interior



Detalle de acabados



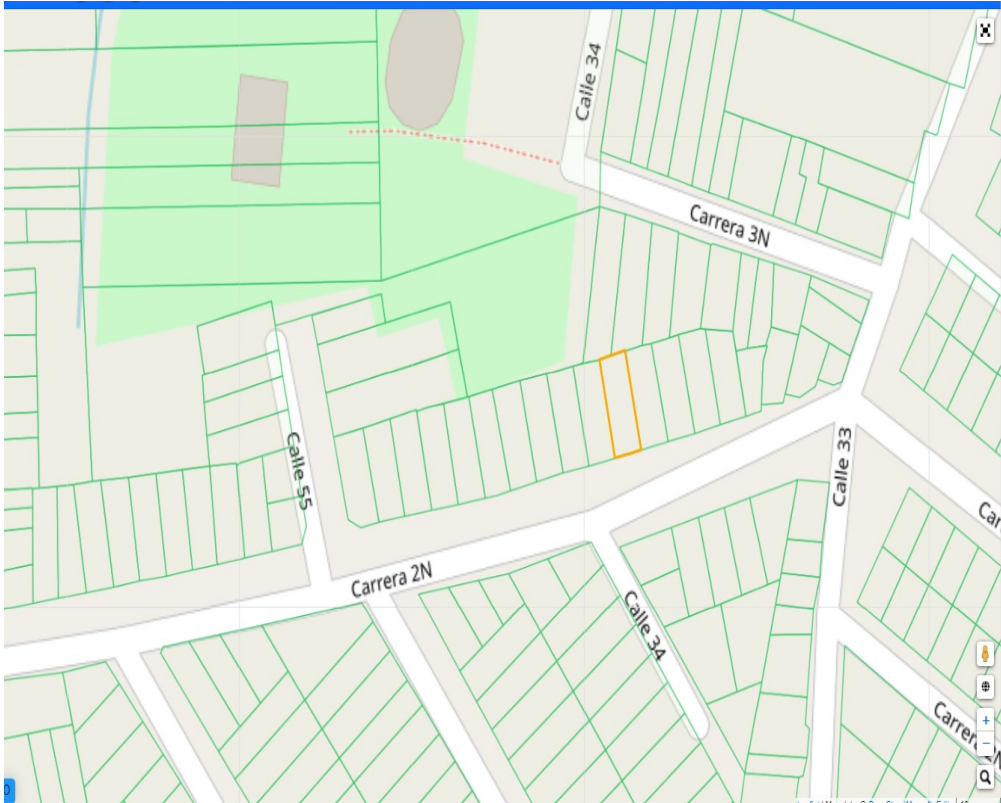
Detalle de acabados





# CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta catastral



CAPAS   BUSQUEDA   RESULTADO   STREET

Valor  
761470103000002080020000000000

BUSCAR

PREDIO

NPN761470103000002080020000000000

Numero predial76147010302080020000

DireccionK 2N 33 50 MZ M LO 11

DestinoHabitacional

Area terreno101 m²

Area construida72 m²

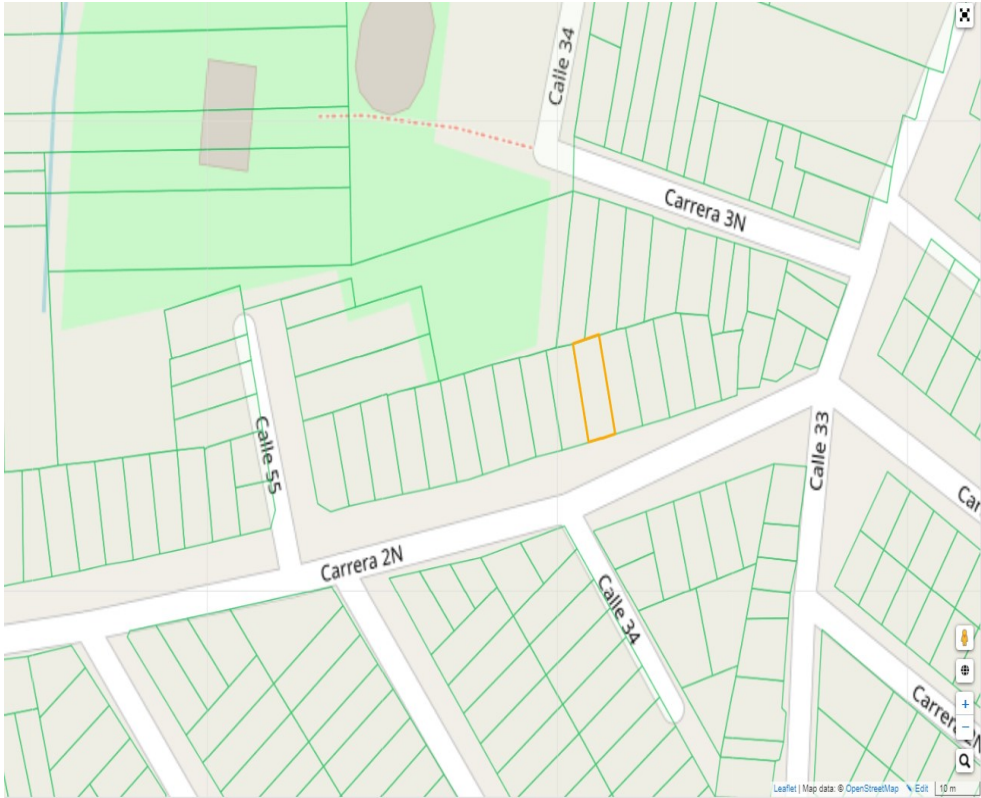
MunicipioCARTAGO

ZONAS

AREA DIGITADA100.99996 m²

ZONA FISICA2625

## Consulta catastral



CAPAS   BUSQUEDA   RESULTADO   STREET

Valor  
761470103000002080020000000000

BUSCAR

PREDIO

ZONAS

AREA DIGITADA100.99996 m²

ZONA FISICA2625

ZONA GEOECONOMICA91

CONSTRUCCIONES

IdentificadorA1

Año construcion

Habitaciones3

Baños1

## 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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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, 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-1112761779





PIN de Validación: b1170a25



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ 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  
28 Mar 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 N° 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

Página 1 de 2



PIN de Validación: b1170a25



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío  
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

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) **LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694

El(la) señor(a) **LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ** 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 de lectura 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**

b1170a25

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 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 CARTAGO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240126364788306582

Nro Matrícula: 375-32039

Pagina 1 TURNO: 2024-2415

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 10:22:50 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: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 19-10-1987 RADICACIÓN: 87-06213 CON: ESCRITURA DE: 24-07-1987

CODIGO CATASTRAL: CCL0004HYSCOD CATASTRAL ANT: 761470103000002080020000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 6.00 METROS DE FRENTE POR UN FONDO O CENTRO DE 18.00 METROS. VER LINDEROS EN LA ESCRITURA 1112 DE JULIO 24/87 NOTARIA 2. DE CARTAGO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

RAMIREZ SALAZAR Y CIA. LIMITADA ADQUIRIO UN DERECHO EN SENTENCIA DE REMATE SEGUIDO EN EL JUZ. 1 CVL.CTO. DE CARTAGO. EL 15 DE MARZO DEL/82, REGISTRADA EL 24 DE MARZO DEL MISMO A/O AL FOLIO CON MATRICULA 375-0012633. VALOR \$724.820.00. Y EL RESTO POR COMPRA A ANA EMMA SALAZAR RAMIREZ, ALBERTO, CARLOS JULIO, JOSE FERNANDO, GUSTAVO ADOLFO, MARIA PATRICIA, GLORIA AMPARO RAMIREZ SALAZAR Y LIBIA RAMIREZ DE GARCIA, POR ESC. 342 DE OCT. 26/81 NOT. ANSERMANUEVO, REGISTRADA EL 18 DE ENERO /82. VALOR \$1.125.000.00. LOS CITADOS VENDEDORES HABIAN ADQUIRIDO EN ASOCIO CON LUIS EDUARDO RAMIREZ SALAZAR, A QUIEN SE LE REMATO EL DERECHO EN SENTENCIA DE REMATE ANTES RELACIONADA, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE JOSE FERNANDO RAMIREZ R. SEGUIDO EN EL JUZ. 1. CVL.CTO. DE CARTAGO. EN SENTENCIA DE FEB.1/80, REGISTRADA EL 21 DE MARZO DE LOS MISMOS. VALOR \$724.820.00. JOSE FERNANDO RAMIREZ R. ADQUIRIO MAYOR PORCION ASI: POR COMPRA A ANTONIO JOSE CASTRO BARCO POR ESC. 1133 DE JULIO 10/75 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 28 DE JULIO DE LOS MISMOS AL L.1 IMPAR T. 1 F. 331. PARTIDA. 1028, UN LOTE DE 121 METROS. ANTONIO JOSE CASTRO BARCO ADQUIRIO POR COMPRA A JOAQUIN HERNANDO, EMILIO APONTE GONZALEZ Y HERCILIA GONZALEZ VDA. DE APONTE POR ESC. 1466 DE DIC. 17/69 NOT. 2 DE CARTAGO. REGISTRADA EL 7 DE ENERO/70 AL L. 1 PAR T. 1 F. 210 P. 24. LOS ANTERIORES VENDEDORES ADQUIRIERON MAYOR PORCION EN PARTICION CELEBRADA CON ESNEDA HOYOS VDA. DE ANGEL POR ESC. 895 DE JULIO 30/69 NOT. 2. CTGO. REGISTRADA EL 8 DE AGOSTO DE LOS MISMOS AL L. 1 IMPAR T. 1 F. 466 P. 1023, LOS CITADOS COMUNEROS ADQUIRIERON ASI: UN LOTE LO HUBO ESNEDA HOYOS VDA. DE ANGEL POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE ALBERTO ANGEL P. SEGUIDO EN EL JUZ. 2 CVL.MPAL. DE CARTAGO. EN SENTENCIA DE OCT.5/68, REGISTRADA EL 19 DE MAYO/69 AL L.1 IMPAR T. 1 F. 424 P. 633. ESNEDA HOYOS VDA. DE ANGEL CONYUGE FUE QUIEN ADQUIRIO POR PERMUTA CON MARIA DEL ROSARIO CARDONA DE HENAO POR ESC. 772 DE JULIO 16/63 NOT. 1. CARTAGO. REGISTRADA EL 31 DE LOS MISMOS AL L. 1 PAR T. 2 F. 38 P. 728. PARTE LA HUBO ESNEDA HOYOS VDA. DE ANGEL POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALBERTO ANGEL P.CITADA ANTERIORMENTE. ALBERTO ANGEL CAUSANTE, ADQUIRIO POR COMPRA A BLANCA ROJAS V. DE V. POR ESC. 143 DE JUNIO 24/64 NOT. ANSERMANUEVO, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DE LOS MISMOS AL L.1 IMPAR T. 2 F. 188 P. 833. OTRA PARTE LA HUBO JOSE FERNANDO RAMIREZ RAMIREZ POR COMPRA A GABRIEL GIL ZULETA POR ESC. 1762 DE NOV.29/74 NOT. 1. CARTAGO. REGISTRADA EL 4 DE DIC. DE LOS MISMOS AL L. 1 PAR T. 2 F. 292 P. 1455. GABRIEL GIL ZULETA HUBO PARTE POR COMPRA A JOAQUIN HERNANDO, EMILIO APONTE GONZALEZ Y HERCILIA GONZALEZ V. DE APONTE POR ESC. 1443 DE DIC. 13/72 NOT. 2. DE CARTAGO. REGISTRADA EL 22 DE DIC. DE LOS MISMOS AL L. 1 IMPAR T. 2 F. 425 P. 1349. UN LOTE DE 383 M2. LOS CITADOS COMUNEROS ADQUIRIERON MAYOR PORCION POR LA ESC. POR LA ESC. 895 ANTES RELACIONADAS OTRO LO HUBO GABRIEL GIL ZULETA POR COMPRA A JOAQUIN HERNANDO, EMILIO APONTE GONZALEZ Y HERCILIA GONZALEZ VDA.DE APONTE POR ESC. 306 DE MARZO 1/71 NOT. 2. CTGO. REGISTRADA EL 23 DE MARZO DE LOS MISMOS AL L. 1 IMPAR T. 1 F. 483 P. 455. OTRA PARTE LA HUBO JOSE FERNANDO RAMIREZ RAMIREZ POR COMPRA A ESNEDA HOYOS VDA. DE ANGEL POR ESC. 1006 DE AGOSTO 26/69 NOT. 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 3 DE SEPT. DE LOS MISMOS AL L. 1 IMPAR T. 2 F. 30 P. 1145. UN LOTE FORMADO POR DOS LOTES CONTIGUOS DE 3 HECT. 4.054 M2. ESNEDA HOYOS V. DE ANGEL HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE ALBERTO ANGEL CITADA ANTERIORMENTE Y CONTINUANDO ALLI LA MISMA TRADICION DE ESTOS LOTES EN LA ESC. 895 DE JULIO 30/69 ANTES RELACIONADA.





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

Certificado generado con el Pin No: 240126364788306582

Nro Matrícula: 375-32039

Pagina 2 TURNO: 2024-2415

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 10:22:50 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 11 MZ. M CARRERA 2A NTE. CLES. 33 Y 34 CORREG. DE CAMPO ALEGRE URB.SAN CARLOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

375 - 12633

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-09-1987 Radicación: 6213

Doc: ESCRITURA 1112 del 24-07-1987 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA CON OTROS INMUEBLES

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

DE: RAMIREZ SALAZAR Y COMPAIA LIMITADA,

A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO LA INDEPENDENCIA/

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-03-1989 Radicación: 01739

Doc: ESCRITURA 363 del 04-03-1989 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$4,000

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO

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

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO LA INDEPENDENCIA

A: FLOREZ CASTRO JUAN DE JESUS

CC# 6232948

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-12-1989 Radicación: 8131

Doc: ESCRITURA 1924 del 04-12-1989 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FLOREZ CASTRO JUAN DE JESUS

CC# 6232948

A: HENAO BEDOYA ROBERTO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-02-2011 Radicación: 2011-1229

Doc: SENTENCIA 169 del 25-11-2010 JUZGADO 2 CIVIL MUNICIPAL de CARTAGO

VALOR ACTO: \$11,686,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: HENAO BEDOYA ROBERTO

DE: QUINTERO MARIA OLGA

A: HENAO QUINTERO BLANCA LIGIA

CC# 31410465

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240126364788306582

Nro Matrícula: 375-32039

Pagina 3 TURNO: 2024-2415

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 10:22:50 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 08-01-2022

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR EL G.C. DEL VALLE, RES. CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 271 DEL 2020  
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-2415

FECHA: 26-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**GILBERTO JARAMILLO ARANGO**

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública