



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1112761779**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	06/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 2N NO. 33-50 BARRIO SAN CARLOS		
Barrio	San Carlos		
Ciudad	Cartago		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	HENAO QUINTERO BLANCA LIGIA		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: CESAR AUGUSTO BURITICA AGUDELO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **HENAO QUINTERO BLANCA LIGIA** ubicado en la CARRERA 2N NO. 33-50 BARRIO SAN CARLOS San Carlos, de la ciudad de Cartago.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$147,240,000.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y siete millones doscientos cuarenta mil).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		108	M2	\$730,000.00	53.55%	\$78,840,000.00
Area Construida		72	M2	\$950,000.00	46.45%	\$68,400,000.00
TOTALES					100%	\$147,240,000

Valor en letras  
Ciento cuarenta y siete millones doscientos cuarenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
RAA Nro: AVAL-24547694  
C.C: 24547694

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	147,240,000.00
Proporcional	0	147,240,000	Valor asegurable	147,240,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1112761779	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	CESAR AUGUSTO BURITICA AGUDELO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1112761779	Teléfono	3105223505
Email	cburitica310@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	HENAO QUINTERO BLANCA LIGIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	31410465	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 2N NO. 33-50 BARRIO SAN CARLOS				
Conjunto					
Ciudad	Cartago	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	San Carlos	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: CARRERA 2N NO. 33-50 BARRIO SAN CARLOS Al inmueble se llega así: por la carrera 2N Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

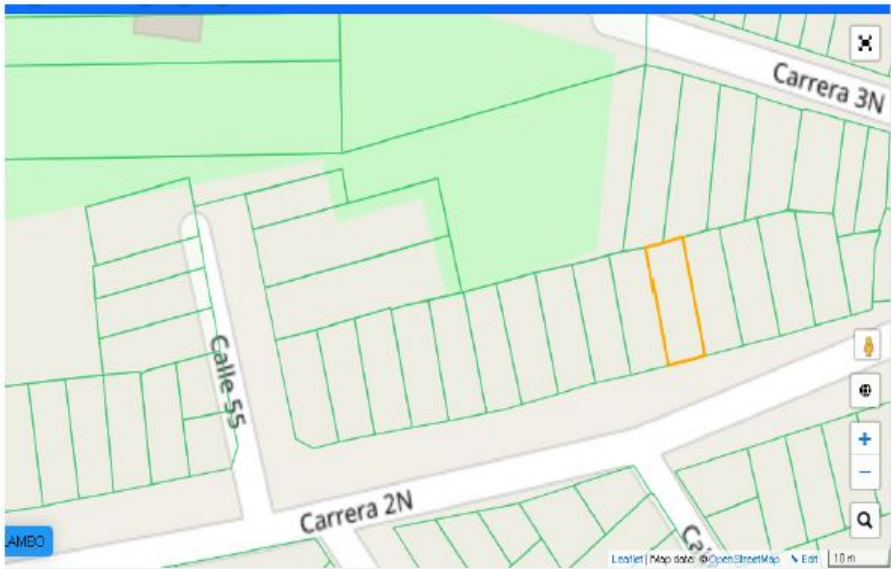
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>108</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	108	AREA CONSTRUIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>101</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>71</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$12.036.971</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	101	AREA CONSTRUIDA	M2	71	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$12.036.971
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	108																								
AREA CONSTRUIDA	M2																									
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	101																								
AREA CONSTRUIDA	M2	71																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$12.036.971																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>108</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	108	AREA CONSTRUIDA	M2	72	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	72						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	108																								
AREA CONSTRUIDA	M2	72																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	72																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>80</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	80	0	Indice construcción		0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	80	0																								
Indice construcción		0																								
Forma Geometrica	TRIANGULAR	Frente	6																							
Fondo	18	Relación frente fondo	1:3																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamien to Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Plan de Ordenamiento Territorial P.O.R.T.E. CARTAGO Acuerdo del P.O.T. - Preámbulo 10 ACUERDO No. 015 DE ABRIL 28 DE 2.000
Area Del Lote	108
Forma Del Lote	TRIANGULO
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	URBANO
Uso Condicionado Norma	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos
Tratamiento	MEJORA INTEGRAL
Indice DeContruccion	80
Antejardin	1,5 MTS
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	P.O.T. - Preámbulo 10 ACUERDO No. 015 DE ABRIL 28 DE 2.000

# CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



CAPAS

BUSQUEDA

RESULTADO

STREET

Valor  
76147010300000208002000000000

BUSCAR

PREDIO

ZONAS

CONSTRUCCIONES

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
490	EscrituraDePropiedad	01/05/2011	SEGUNDA	Cartago

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
375-32039	26/01/2024	76147010300000208002 0000000000	CASA

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje
-------------	----------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		



EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1989	Edad Inmueble	35 años	Vida útil	70 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTAN				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

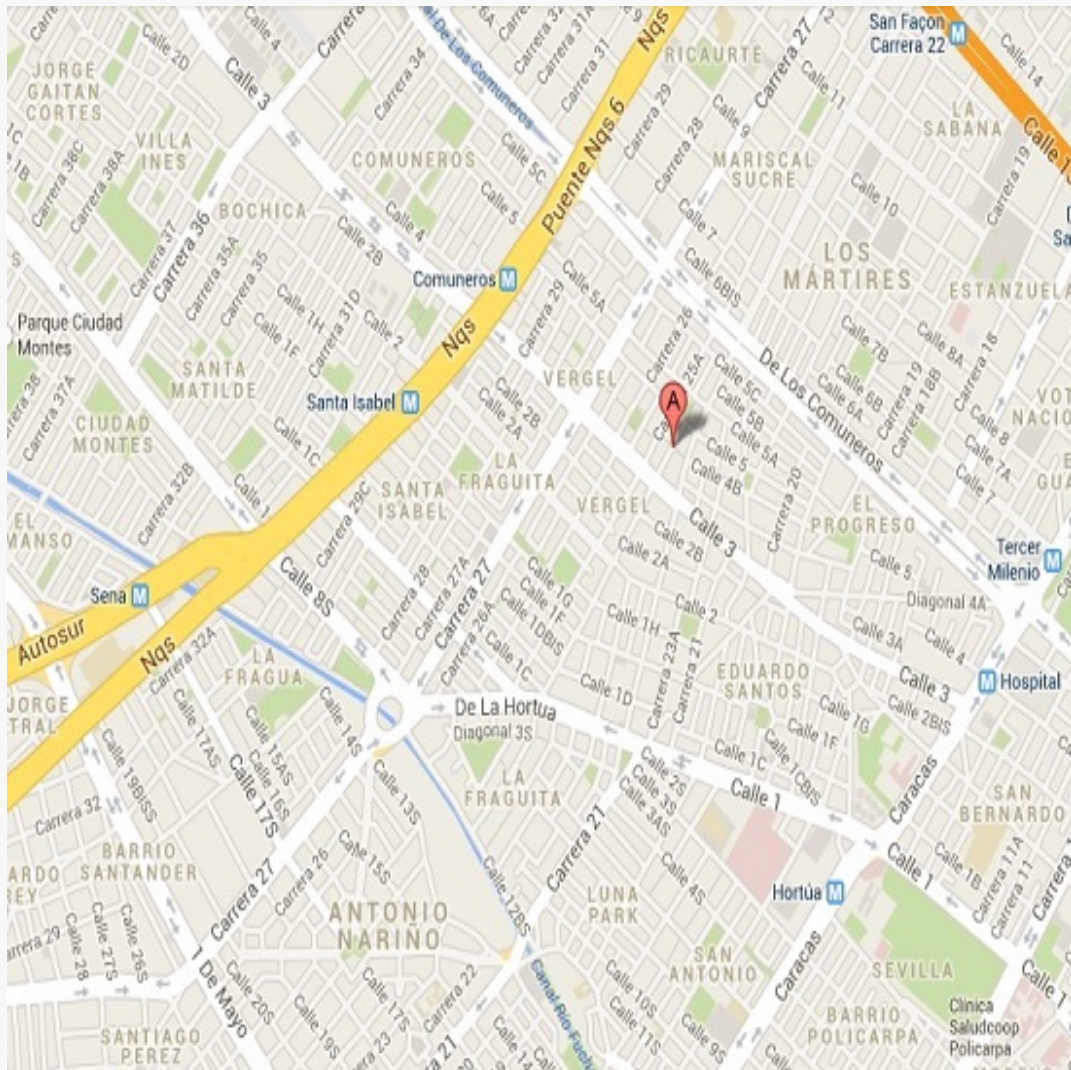
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 2N NO. 33-50 BARRIO SAN CARLOS | San Carlos | Cartago | Valle del Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7629471

GEOGRAFICAS : 4° 45' 46.6086''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.9333428

GEOGRAFICAS : 75° 56' 0.0342''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio San Carlos	\$135,000,000	0.80	\$108,000,000	22122679	60.5	60.5	\$950,000	\$57,475,000
2	Barrio 1 de mayo	\$145,000,000	0.85	\$123,250,000	314 6169874	72	60	\$950,000	\$57,000,000
3	Barrio San Pablo	\$130,000,000	0.80	\$104,000,000	350 6490333	66	48	\$950,000	\$45,600,000
4	Barrio San Pablo	\$110,000,000	0.80	\$88,000,000		66	40	\$950,000	\$38,000,000
Del inmueble						108	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,525,000	\$835,124	0.90	1.0	0.90	\$751,612
2	\$66,250,000	\$920,139	0.90	0.85	0.77	\$703,906
3	\$58,400,000	\$884,848	1.05	0.85	0.89	\$789,727
4	\$50,000,000	\$757,576	1.05	0.85	0.89	\$676,136
					PROMEDIO	\$730,345.36
					DESV. STANDAR	\$50,385.53
					COEF. VARIACION	6.90%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$730,000.00	AREA	108	TOTAL	\$78,840,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	72	TOTAL	\$68,400,000.00
VALOR TOTAL	\$147,240,000.00					

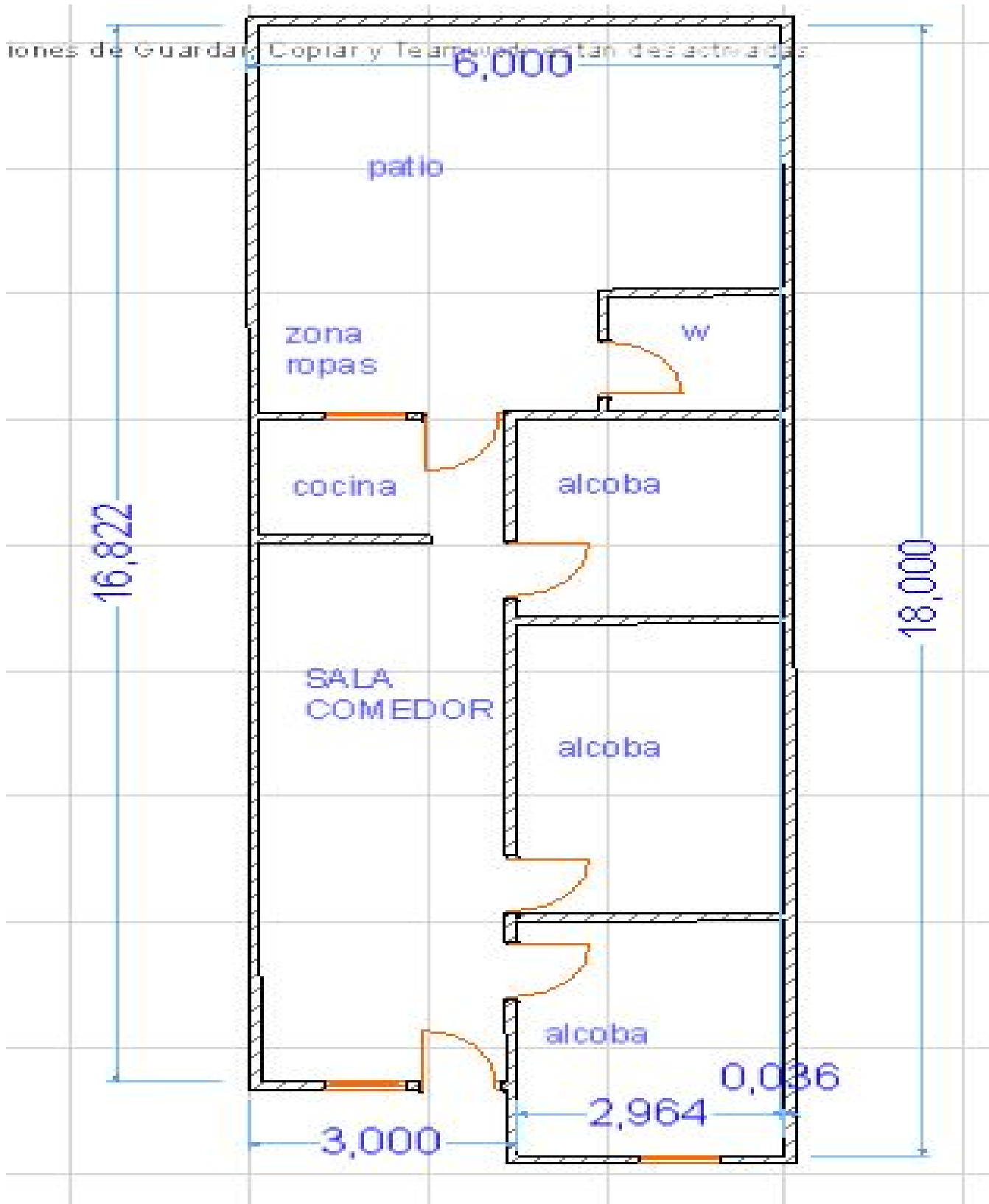
Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.angelnaranjoinmobiliaria.com/propiedades/casas-nuevas-en-san-carlos/>
- 2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3532-f7311893c7d5-b363-62070ff8-e5e-22?page=1&pos=3&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=15015888-1ded-4a41-948b-99a890ae6a05](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3532-f7311893c7d5-b363-62070ff8-e5e-22?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=15015888-1ded-4a41-948b-99a890ae6a05)
- 3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39e3-d57aa5cf67ab-9b50-f871f3f-f2-06?page=1&pos=14&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=8aca85fb-42d8-458d-a517-9492b1a6bda3](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39e3-d57aa5cf67ab-9b50-f871f3f-f2-06?page=1&pos=14&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=8aca85fb-42d8-458d-a517-9492b1a6bda3)
- 4.-[https://casas.mitula.com.co/adform/4154136f-456e-3a72-b198-28711bbb253d?page=1&pos=1&t\\_sec=190&t\\_or=2&t\\_pvid=260a68ae-b0d1-495a-b646-f59cddc301d2](https://casas.mitula.com.co/adform/4154136f-456e-3a72-b198-28711bbb253d?page=1&pos=1&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=260a68ae-b0d1-495a-b646-f59cddc301d2)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## 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



## 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---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 SALVEDADE 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1112761779



PIN de Validación: b1170a25



**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) 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 INSCRIPCION 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: lupidquir@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. 24547604

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 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 duda se refiere 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