



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1053838471**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CLT CALLE 11B #14-03 CATASTRO: CALLE 11B 14 31 MZ A LO 1		
Barrio	Reservas del Saman		
Ciudad	Cartago		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	MORALES DIAZ ISABELLA		

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: DIANA CAROLINA TABARES CASTRILLON

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 **MORALES DIAZ ISABELLA** ubicado en la CLT CALLE 11B #14-03 CATASTRO: CALLE 11B 14 31 MZ A LO 1 Reservas del Saman, 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 \$151,319,305.28 pesos m/cte (Ciento cincuenta y un millones trescientos diecinueve mil trescientos cinco).

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		73.84	M2	\$866,892.00	42.30%	\$64,011,305.28
Area Construida		67.16	M2	\$1,300,000.00	57.70%	\$87,308,000.00
TOTALES					100%	\$151,319,305

Valor en letras  
Ciento cincuenta y un millones trescientos diecinueve mil trescientos cinco 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	359.7374
Integral	2,083,488	2,290,719	Valor del avalúo en UVR	420,638.24
Proporcional	64,008,066	151,319,305	Valor asegurable	151,319,305
% valor proporcional	42.30	57.7	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CLT CALLE 11B #14-03 CATASTRO: CALLE 11B 14 31 MZ A LO 1_PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), 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, comuníquate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. Nota 2: debe registrar que es casa en el certificado de tradición, ya que figura solo lote.			
Observación	<b>General:</b> Inmueble ubicado en: CALLE 11B #14-03Al inmueble se llega así: Calle 11B y la Carrera 14ACuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. <b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. <b>Garaje:</b> Casa objetó de avalúo no presenta garaje ni cuarto útil. <b>Entorno:</b> 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, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

-PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), 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.

GENERAL					
Código	LRCAJA-1053838471	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	DIANA CAROLINA TABARES CASTRILLON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1053838471	Teléfono	3214600986
Email	hugomariolopezescobar@outlook.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MORALES DIAZ ISABELLA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	31417118	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLT CALLE 11B #14-03 CATASTRO: CALLE 11B 14 31 MZ A LO 1				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Cartago	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Reservas del Saman	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: CALLE 11B #14-03 Al inmueble se llega así: Calle 11B y la Carrera 14A Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

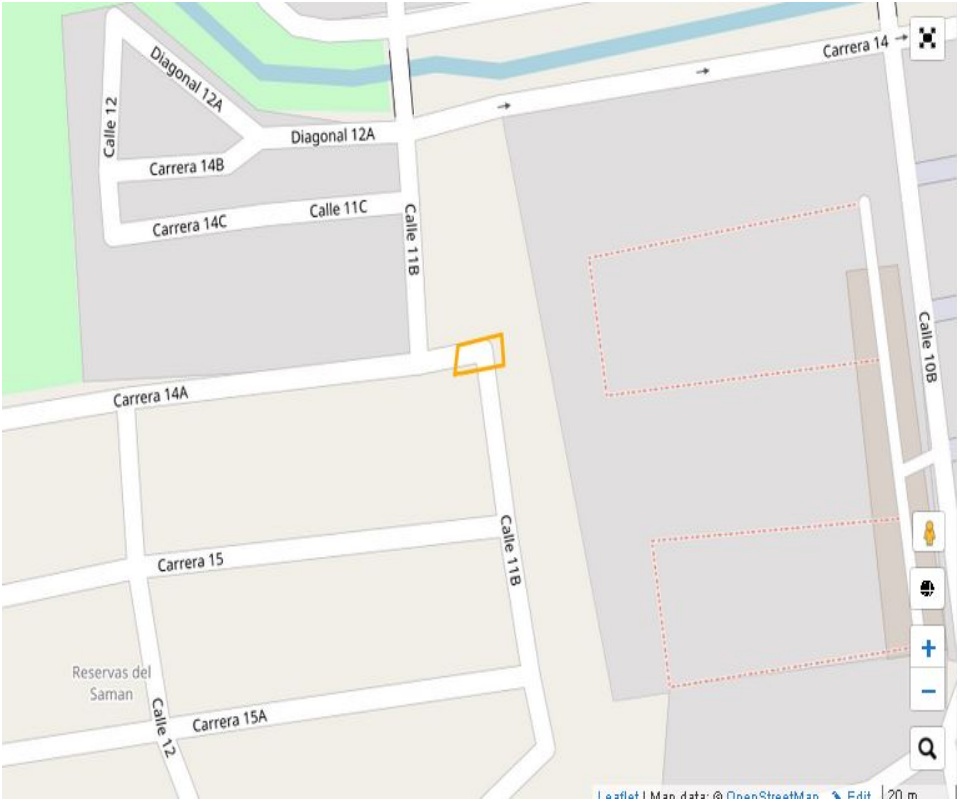
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de 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>73.84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>67.16</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	73.84	AREA CONSTRUIDA	M2	67.16	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>73.84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>71</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$54.084.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	73.84	AREA CONSTRUIDA	M2	71	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$54.084.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	73.84																								
AREA CONSTRUIDA	M2	67.16																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	73.84																								
AREA CONSTRUIDA	M2	71																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$54.084.000																								
<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>73.84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>67.16</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	73.84	AREA CONSTRUIDA	M2	67.16	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>73.84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>67.16</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	73.84	AREA CONSTRUIDA	M2	67.16			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	73.84																								
AREA CONSTRUIDA	M2	67.16																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	73.84																								
AREA CONSTRUIDA	M2	67.16																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación		0																								
Indice construcción		0																								
Forma Geometrica	TRIANGULAR	Frente	6.03																							
Fondo	12,30	Relación frente fondo	1:02																							
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	73,84
Forma Del Lote	TRIANGULO
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Prohibido Norma	Residencial vicienda_hasta_3Pisos
Tratamiento	urbano
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	80
Antejardin	1,5 metros
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	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

CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



CAPAS BUSQUEDA RESULTADO

STREET

Valor  
7614701020000611024200000000

BUSCAR

Numero predial	76147010206110242000
Direccion	C 11B 14 31 MZ A LO 1
Destino	Habitacional
Area terreno	74 m²
Area construida	71 m²
Municipio	CARTAGO



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2458	EscrituraDePropiedad	31/07/2019	SEGUNDA	Cartago

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
375-77785	22/02/2024	76147010200000611024 2000000000	

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	Casa objetó de avalúo no presenta garaje ni cuarto útil.
-------------	--

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	3	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	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	vehicular	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 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	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2008	Edad Inmueble	16 años	Vida útil	100 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	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

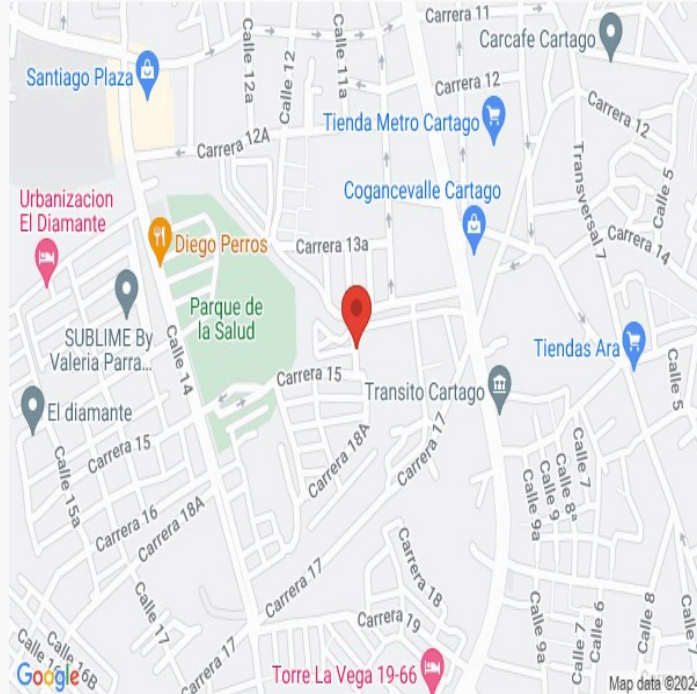
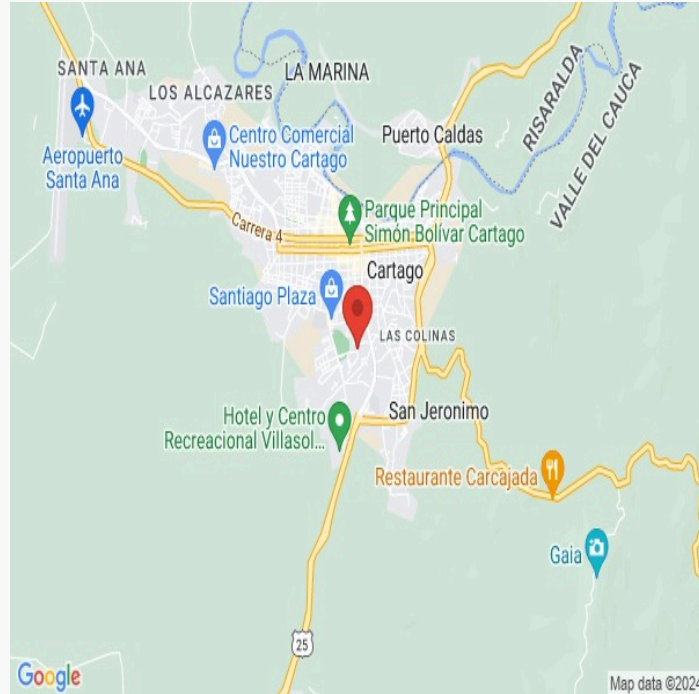
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CLT CALLE 11B #14-03 CATASTRO: CALLE 11B 14 31 MZ A LO 1 | Reservas del Saman | Cartago | Valle del Cauca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.739357003558837  
GEOGRAFICAS : 4° 44' 21.6852''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.91201411314472  
GEOGRAFICAS : 75° 54' 43.2498''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio El Saman	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3154304276	90	90	\$1,400,000	\$126,000,000
2	Barrio La Independencia	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		72	90	\$1,300,000	\$117,000,000
3	cartago	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000		72	72	\$1,300,000	\$93,600,000
4	Barrio El Saman,	\$193,000,000	0.95	\$183,350,000	311 3808453 JUAN CARLOS BEDOYA.	80	80	\$1,400,000	\$112,000,000
Del inmueble						73.84	67.16		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$73,500,000	\$816,667	1.0	1.0	1.00	\$816,667
2	\$63,500,000	\$881,944	1.0	1.0	1.00	\$881,944
3	\$63,150,000	\$877,083	1.0	1.0	1.00	\$877,083
4	\$71,350,000	\$891,875	1.0	1.0	1.00	\$891,875
					PROMEDIO	\$866,892.36
					DESV. STANDAR	\$34,044.94
					COEF. VARIACION	3.93%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$866,892.00	AREA	73.84	TOTAL	\$64,011,305.28
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	67.16	TOTAL	\$87,308,000.00
VALOR TOTAL	\$151,319,305.28					

### Observaciones:

### Enlaces:

1 - <https://www.bienesonline.co/fotos-CAV206030-inicio-7.php>

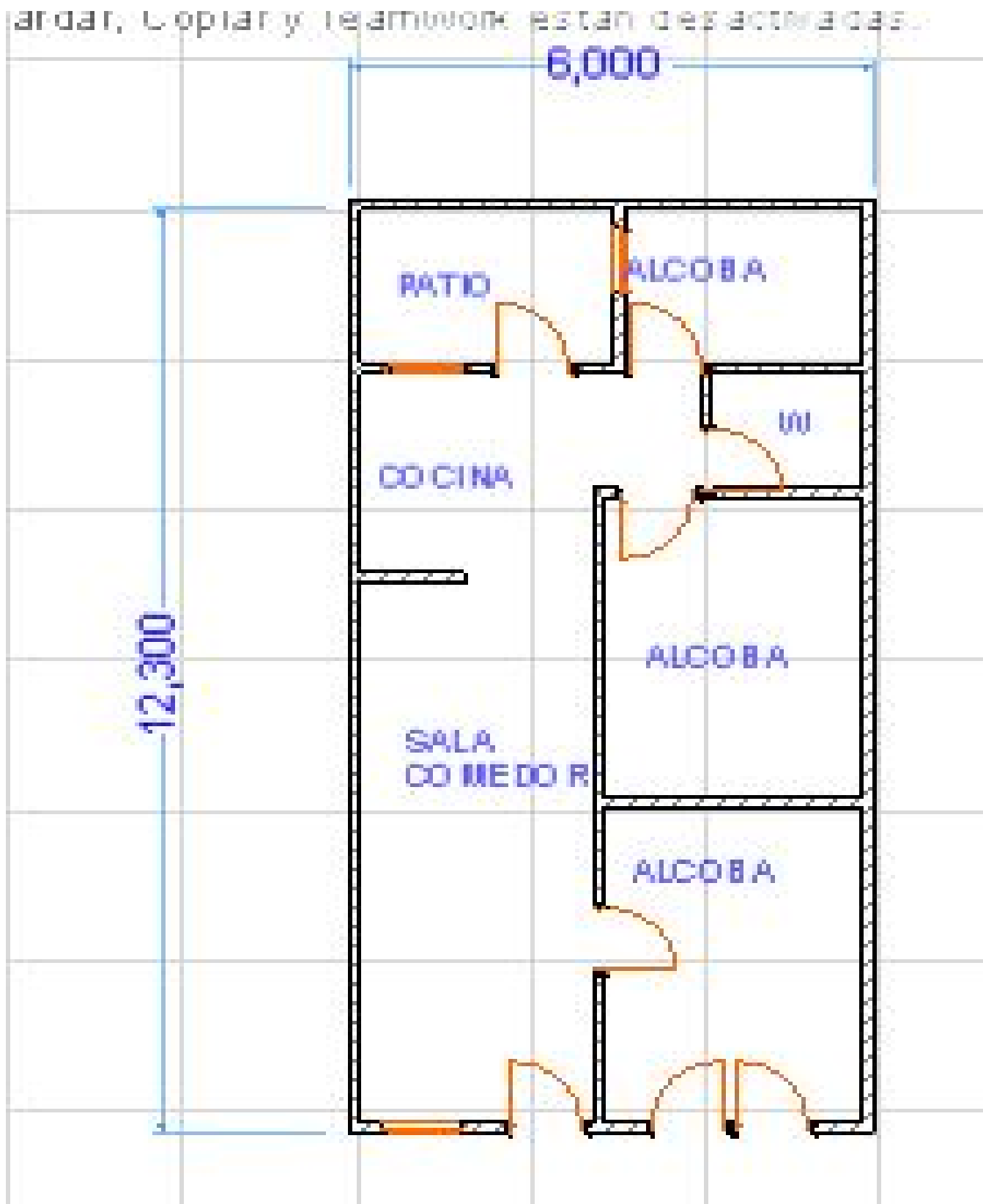
2 - [https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-la-independencia-cartago-valle.u1HC1\\_G1koX](https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-la-independencia-cartago-valle.u1HC1_G1koX)

3 - <https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta.18171Vd15O7L>

4 - [https://www.doomos.com.co/de/8240643\\_venta-de-casa-o-permuta-en-barrio-el-saman-cartago-valle.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8240643_venta-de-casa-o-permuta-en-barrio-el-saman-cartago-valle.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



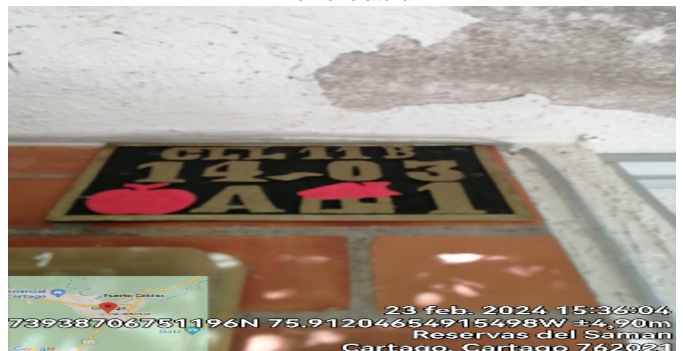
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





FOTOS General

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



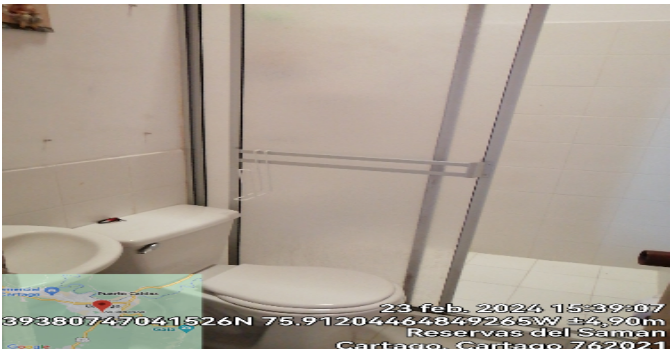
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



## FOTOS General

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 --- **Etapas:** 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-1053838471



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 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 discrepancia 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 Suárez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240222556289811975

Nro Matrícula: 375-77785

Pagina 1 TURNO: 2024-6611

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 03:04:25 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

CIRCULO REGISTRAL: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 29-10-2008 RADICACIÓN: 2008-8756 CON: ESCRITURA DE: 27-10-2008

CODIGO CATASTRAL: CCL0003HCCDCOD CATASTRAL ANT: 76147010200006110242000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2886 de fecha 23-10-2008 en NOTARIA 2 de CARTAGO LOTE 1 MANZ.A con area de 73.84M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CAFENORTE, EFECTUA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, QUE HACE CON LA COOPERATIVA DE CAFETALEROS DEL NORTE DEL VALLE CAFENORTE, POR ESC.#2324 DE 27 DE JUNIO DE 2.008 NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 24 DE JULIO DEL MISMO A/O, AL FOLIO #375-2995.--COOPERATIVA DE CAFETALEROS DEL NORTE DEL VALLE CAFENORTE, ADQUIRIO EN REMATE CON JOSE EDGAR VELASQUEZ DUQUE, SEGUIDO EN EL JUZ.2.CV.CTO DE CARTAGO, DONDE SE APROBO LA PARTICION EN SENTENCIA DE 16 DE JULIO DEL/77, REGISTRADA EL 9 DE AGOSTO DEL MISMO A/O.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 11B #14-03

1) LOTE 1 MANZ.A URB.RESERVAS DEL SAMAN ETAPA I

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

375 - 2995

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-10-2008 Radicación: 2008-8756

Doc: ESCRITURA 2886 del 23-10-2008 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE0: 0920 LOTE0

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CAFENORTE**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-10-2008 Radicación: 2008-8756

Doc: ESCRITURA 2886 del 23-10-2008 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$310,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON OTROS INMUEBLES



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

**Certificado generado con el Pin No: 240222556289811975**

**Nro Matrícula: 375-77785**

Pagina 2 TURNO: 2024-6611

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 03:04:25 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)**

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CAFENORTE

**A: CONSTRUCTORA GALMAR LTDA.**

**NIT# 9002237934 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-05-2009 Radicación: 2009-3453

Doc: ESCRITURA 0724 del 21-03-2009 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CONSTRUCTORA GALMAR LTDA.**

**NIT# 9002237934**

**A: PROGRESO INTEGRAL S.A.**

**NIT# 9002676562 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 26-07-2011 Radicación: 2011-5202

Doc: ESCRITURA 1958 del 22-07-2011 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON OTROS INMUEBLES

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

**DE: PROGRESO INTEGRAL S.A.**

**NIT# 9002676562**

**A: CONSTRUCTORA GALMAR LTDA.**

**NIT# 9002237934 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-11-2011 Radicación: 2011-7734

Doc: ESCRITURA 2894 del 31-10-2011 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$58,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CONSTRUCTORA GALMAR LTDA.**

**NIT# 9002237934**

**A: MORALES VILLADA GLORIA MILENA**

**CC# 31417118 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 02-11-2011 Radicación: 2011-7734

Doc: ESCRITURA 2894 del 31-10-2011 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MORALES VILLADA GLORIA MILENA

CC# 31417118

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 02-11-2011 Radicación: 2011-7734

Doc: ESCRITURA 2894 del 31-10-2011 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: JARAMILLO GUTIERREZ JORGE HUMBERTO**

**CC# 94273021**



\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*



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

Certificado generado con el Pin No: 240222556289811975

Nro Matrícula: 375-77785

Pagina 4 TURNO: 2024-6611

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 03:04:25 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-6611

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GILBERTO JARAMILLO ARANGO  
REGISTRADOR SECCIONAL



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública