



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098650055-V2

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|---|
| CLIENTE | WILBER ALAN SANCHES RUEDA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1098650055 |
| DIRECCIÓN | MZ 17 CASA 08, URBANIZACION LA NUEVA TEBADA |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | La Nueva Tebaida |
| CIUDAD | La Tebaida |
| DEPARTAMENTO | Quindío |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ |
| IDENTIFICACIÓN | 18468387 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 10/07/2024 |
| FECHA INFORME | 10/07/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 23 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Servicios |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|--------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-------|------------|
| PROPIETARIO | JOSE ARLEY ARCILA LONDONO | | | | |
| NUM. | 289 EscrituraDe | NOTARIA | 1ª La Tebaida | FECHA | 16/05/2014 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | La Tebaida | DEPTO | Quindío | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 63401010003150021000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada | | | | |
| NOMBRE DEL CO | No aplica | | | | |
| NUNTO/EDIFICIO | | | | | |
| VALOR ADMINIST | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |
| RACIÓN | | | | | |

| | |
|------------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 280-141002 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la calle 21, manzana 17 de la Urbanización La Nueva Tebaida en el municipio de La Tebaida Quindío.
 Al inmueble se llega así: Desde vía colectora barrial conocida como la calle 21.
 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 | 0 | Jardín | No |
| Patio | 0 | Bsocial | 1 | Balcón | 0 |
| Garajes | | Exclusivo | NO | Sencillo | |
| Cubierto | NO | Privado | NO | Doble | |
| Descubierto | NO | Comunal | NO | Servidumb. | |

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|----------|---------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Sencillo | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Sencillo | Regular |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Sencillo | Bueno. |

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,700,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,700,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|-----------------------------------|--|
| Uso Principal Según Norma | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. |
| Uso Compatible Según Norma | Comercial, Social, Recreacional, Institucional. |
| Uso Condicionado Según Norma | Comercial (grupo 2), Industrial |
| Uso Prohibido Según Norma | Comercial (grupo 3), Industrial |
| Amenaza Riesgo Inundacion | No aplica |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | No aplica |
| Suelos De Proteccion | No aplica |
| Patrimonio | No aplica |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|--------|
| Área Lote | 60.00 | Frente | 6.00 |
| Forma | Rectangular | Fondo | 10.00 |
| Topografía | Plana | Rel. Fte./Fdo. | 1:1.66 |

NORMAS DE USO DE SUELO

| | |
|-------------------------|--|
| Decreto / Acuerdo | Acuerdo municipal 026 de 2000 |
| Antejardín | |
| Uso principal | Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. |
| Altura permitida pisos | 3 pisos. |
| Aislamiento posterior | 2 m. |
| Índice de ocupación | - |
| Índice de construcción: | - |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

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

| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 60.00 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 66.00 |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 39041000 |

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

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 60.00 |
| AREA PISO 1 | M2 | 51 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

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

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

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

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | NO |

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|--|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 77 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | MZ 17 CASA 08, URBANIZACION LA NUEVA TEBAIDA |

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | Enchapes o fachaletas |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2001 |

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 de Terreno | Lote | 60.00 | M2 | \$400,000.00 | 21.68% | \$24,000,000.00 |
| Area Construida | Vivienda piso 1 | 51 | M2 | \$1,700,000.00 | 78.32% | \$86,700,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$110,700,000 |

Valor en letras

Ciento diez millones setecientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$110,700,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento 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 baja, y se considera que la demanda es baja.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la calle 21, manzana 17 de la Urbanización La Nueva Tebaida en el municipio de La Tebaida Quindío. **Al inmueble se llega así:** Desde vía colectora barrial conocida como la calle 21. 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 no cuenta con garaje ni depósito.

Entorno: El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos de uso educativo y otros de uso recreativo.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada con zócalo en cerámica y pintura; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina; Baño en pintura; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|------------|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | La Tebaida | \$170,000,000 | 0.97 | \$164,900,000 | 3112449977 | 72.00 | 100 | \$1,350,000 | \$135,000,000 |
| 2 | La Tebaida | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | 3112449977 | 72.00 | 72.00 | \$1,720,000 | \$123,840,000 |
| 3 | La Tebaida | \$130,000,000 | 0.97 | \$126,100,000 | 3117027187 | 60.00 | 60 | \$1,700,000 | \$102,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 60.00 | 51 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$29,900,000 | \$415,278 | 0.98 | 1.0 | 0.98 | \$406,972 |
| 2 | \$32,910,000 | \$457,083 | 0.98 | 1.0 | 0.98 | \$447,942 |
| 3 | \$24,100,000 | \$401,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$401,667 |
| | | | | | PROMEDIO | \$418,860.19 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$25,324.63 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.05% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$400,000.00 | AREA | 60.00 | TOTAL | \$24,000,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,700,000.00 | AREA | 51 | TOTAL | \$86,700,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$110,700,000.00 | | | | | |

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:

1.-<https://linkasylinkas.com/casa-venta-la-tebaida/3622826>

2.-<https://linkasylinkas.com/casa-venta-la-tebaida/5435594>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-armenia/7700979>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MZ 17 CASA 08, URBANIZACION LA NUEVA TEBaida | La Nueva Tebaida | La Tebaida | Quindío

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.448258777891894

Longitud: -75.79536879205108

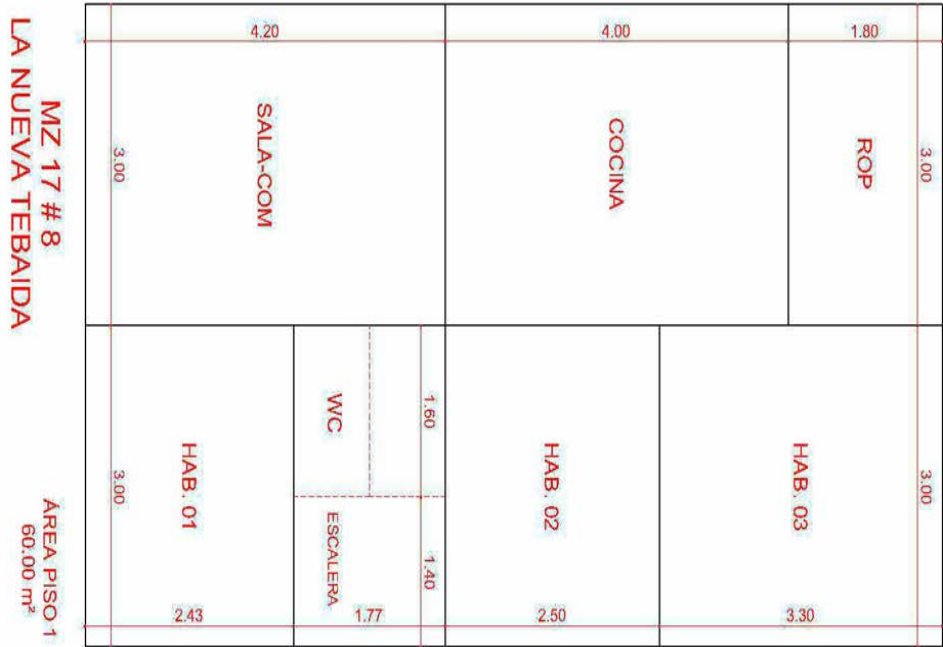
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 26´ 53.7324´´

Longitud:75° 47´ 43.3278´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor

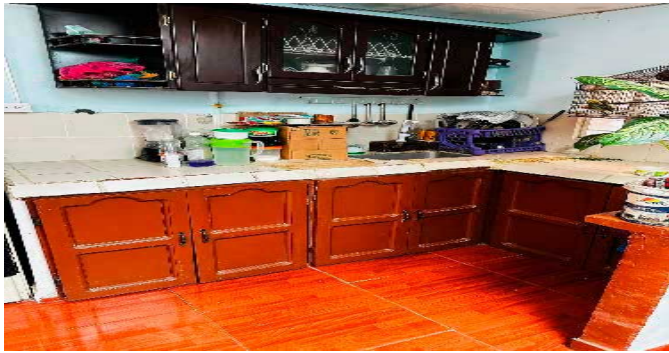


Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Cocina



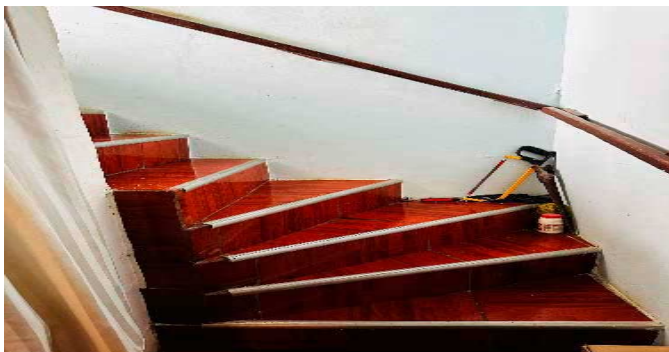
Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



FOTOS General

Habitación 3



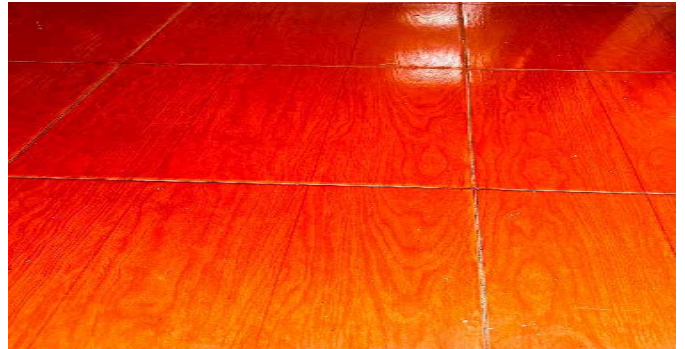
Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



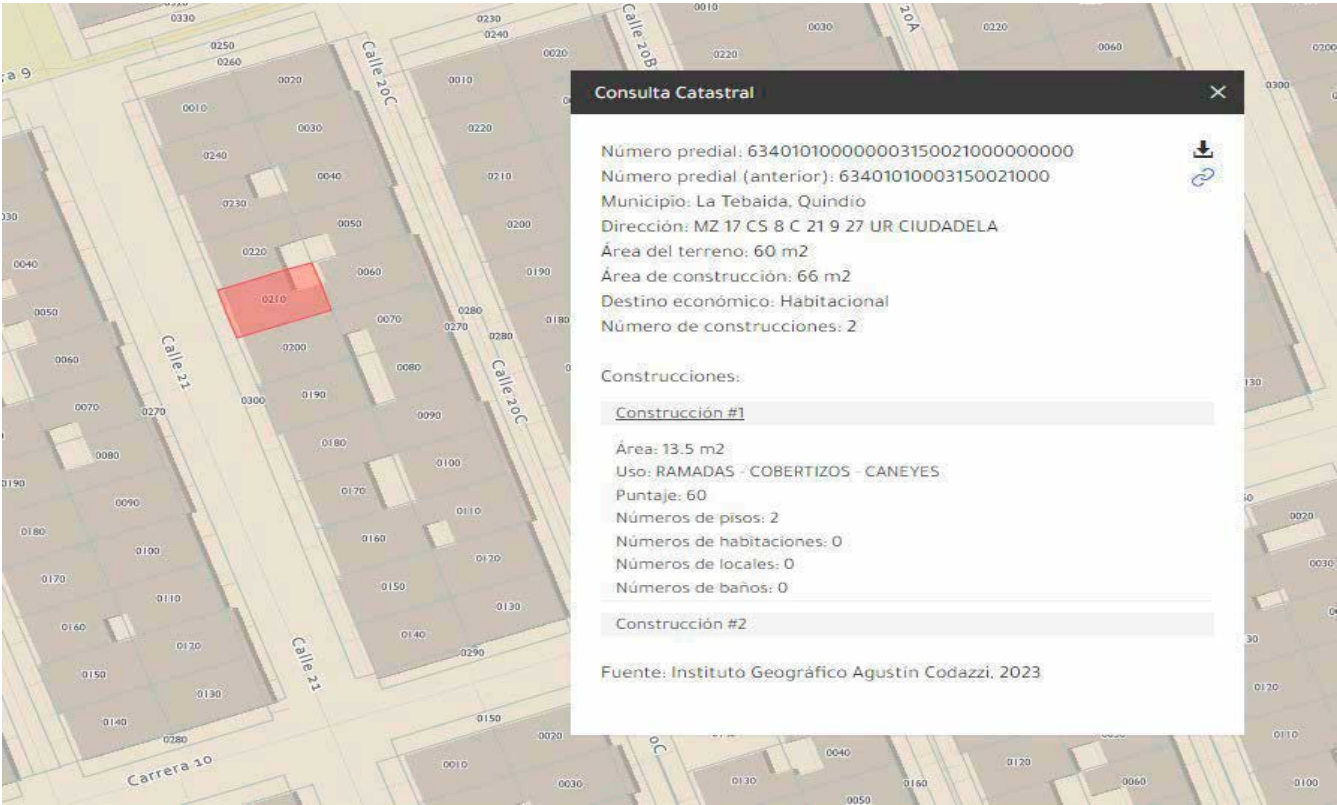
FOTOS General

Terraza



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



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**

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 avaluador 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-1098650055-V2



PIN de Validación: b1ab0a37



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18468387.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1ab0a37



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1ab0a37



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b1ab0a37



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



Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arquivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b1ab0a37



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



PIN DE VALIDACIÓN

b1ab0a37

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1098650055-V2 M.I.: 280-141002



REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
LA TEBAIDA QUINDÍO
Nít: 890 000564-1



CERTIFICADO DE NOMENCLATURA SP-046-2024

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA QUE:

Verificados el certificado de tradición allegado a este despacho, la cartografía oficial catastral suministrada por el IGAC y constatando mediante método indirecto se pudo identificar que la propiedad cuyos datos se relacionan a continuación, se encuentra debidamente legalizada en la jurisdicción del Municipio de La Tebaida Quindío y que el predio identificado con matrícula inmobiliaria 280-141002 y la ficha catastral 63-401-01-00-00-00-0315-0021-0-00-00-0000, con titularidad de derecho de dominio a nombre del señor JOSE ARLEY ARCILA LONDOÑO, identificado con CC 9.790.090, le corresponde la nomenclatura:

MANZANA 17 CASA 08, URBANIZACIÓN LA NUEVA TEBAIDA

Observación: El presente concepto se expide con base en la información presentada por el solicitante y conforme a su explícita manifestación de voluntad. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información y la realidad física o legal del inmueble será exclusiva responsabilidad del solicitante.

Para constancia se firma en La Tebaida Quindío, a los Trece (13) días del mes de junio de 2024.

ING. MONICA BOLIVAR FORERO
Secretario de Planeación

Elaboró Ing. María Camila Mendoza García – Contratista Sec. Planeación



Alcaldía de
LA TEBAIDA

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL
Carrera 6 N° 12-27 Centro Administrativo Municipal Oficina 301
Código Postal 633020
Teléfono (0057) (606) 736 8979 Ext. 127 – (0057) (606) 736 8979



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

Certificado generado con el Pin No: 240702456496711282

Nro Matrícula: 280-141002

Pagina 1 TURNO: 2024-280-1-59244

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 02:46:46 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: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: LA TEBaida VEREDA: LA TEBaida

FECHA APERTURA: 08-03-2001 RADICACIÓN: 2001-1766 CON: ESCRITURA DE: 24-01-2001

CODIGO CATASTRAL: 63401010003150021000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 120 de fecha 24-01-2001 en NOTARIA QUINTA de ARMENIA MANZANA #17 LOTE #8 con area de 60.00 M2.- (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.)--CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA A EDUARDO ARANGO ALVAREZ Y MARIA VICTORIA ISAZA VELASQUEZ POR VALOR DE \$150.000.000.00 EXCLUYENDO UN LOTE DE 11.950 MTS.2., POR ESCRITURA 3246 DEL 26 DE DICIEMBRE DEL 2000 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DEL 2.000.---II.)--EDUARDO ARANGO ALVAREZ Y MARIA VICTORIA ISAZA VELASQUEZ ADQUIRIERON CUOTA DEL 50% CADA UNO EN LA ADJUDICACION DISOLUCION SOCIEDAD, POR VALOR DE \$23.904.000.00 POR ESCRITURA 2293 DEL 31 DE AGOSTO DE 1.999 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 17 DE SEPTIEMBRE DE 1.999.---III.)_---EDUARDO ARANGO Y MARIA VICTORIA ISAZA VELASQUEZ ADQUIRIERON EN LA DISOLUCION SOCIEDAD POR ESCRITURA 2293 DEL 31 DE AGOSTO DE 1.999 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, POR VALOR DE \$23.904.000.00, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1.999.---ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA ESCRITURA 2597 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 1.999 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 13 DE OCTUBRE DE 1.999, EN EL SENTIDO DE HACER CONSTAR DE QUE LA ADJUDICACION EN LA DISOLUCION SOCIEDAD, SE CONCRETA A ESTE INMUEBLE.---IV.)--EDUARDO ARANGO ALVAREZ ADQUIRIO MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GUILLERMO ARANGO ARANGO POR VALOR DE \$90.000.000.00, POR ESCRITURA 2107 DEL 5 DE NOVIEMBRE DE 1.998 DE LA NOTARIA 4 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 24 DE NOVIEMBRE DE 1.998.---VII.)--GUILLERMO ARANGO ARANGO VERIFICO PARTICION POR ESCRITURA 2146 DEL 9 DE MAYO DE 1.995 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 15 DE MAYO DE DE 1.995.---VIII.)--EDUARDO ARANGO ALVAREZ Y GUILLERMO ARANGO ARANGO ADQUIRIERON EL INMUEBLE ASI: EN LA SUCESION DE ALEJANDRO ARANGO CANO, SE ADJUDICO A EDUARDO ARANGO ALVAREZ Y GUILLERMO ARANGO ARANGO EN \$3.002.362.65, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DEL 25 DE JUNIO DE 1986 Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1987, POR ESCRITURA 3105 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1987, DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, EDUARDO ARANGO ALVAREZ Y GUILLERMO ARANGO ARANGO VENDIERON 1/3 PARTE EN EL INMUEBLE A MARIA NELLY JARAMILLO DE ISAZA EN \$1.400.666, POR ESCRITURA 3495 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 1990 NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1990, MARIA NELLY JARAMILLO DE ISAZA VENDIO LA 1/3 PARTE DEL INMUEBLE A EDUARDO ARANGO ALVAREZ Y GUILLERMO ARANGO ARANGO EN \$2.013.000. ALEJANDRO ARANGO CANO ADQUIRIO MAYOR PORCION EN PARTICION CON JESUS, FERNADO, ANTONIO, Y SALVADOR ARANGO CANO, POR ESCRITURA 466 DEL 16 DE MARZO DE 1961 DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DE 1961.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR CIUDADELA LA NUEVA TEBaida MZ 17 LT 8

2) MZ 17 CASA 08, URBANIZACION LA NUEVA TEBaida

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240702456496711282

Nro Matrícula: 280-141002

Pagina 2 TURNO: 2024-280-1-59244

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 02:46:46 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

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

280 - 131218

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-01-2001 Radicación: 2001-1766

Doc: ESCRITURA 120 DEL 24-01-2001 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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

A: "CONSTRUCTORA CENTENARIO LTDA"

NIT# 890033434 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-04-2001 Radicación: 2001-8422

Doc: ESCRITURA 935 DEL 06-04-2001 NOTARIA 5A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$9,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR,VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL FOREC,ACOGIENDOSE A LOS ART 8 Y 30 LEY 3A/91

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

DE: CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA

NIT# 8900033434

A: VELENCIA GIOVANA

CC# 24676061 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-04-2001 Radicación: 2001-8422

Doc: OFICIO 935 DEL 06-04-2001 NOTARIA 5A DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION DOMINIO

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

DE: VELENCIA GIOVANA

CC# 24676061 X

A: EN SU FAVOR E HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

A: MORALES VALENCIA MATEO

CC# 1094941707

A: MORALES VALENCIA NATALIA

CC# 1088241167

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-05-2014 Radicación: 2014-280-6-8622

Doc: ESCRITURA 289 DEL 16-05-2014 NOTARIA UNICA DE LA TEBaida

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: MORALES VALENCIA MATEO

A: MORALES VALENCIA NATALIA

A: VALENCIA GIOVANA C.C. 24676061

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-05-2014 Radicación: 2014-280-6-8622

Doc: ESCRITURA 289 DEL 16-05-2014 NOTARIA UNICA DE LA TEBaida

VALOR ACTO: \$3,500,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240702456496711282

Nro Matrícula: 280-141002

Pagina 3 TURNO: 2024-280-1-59244

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 02:46:46 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VALENCIA GIOVANA C.C. 24676061

A: ARCILA LONDOÑO JOSE ARLEY

CC# 97900090 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-06-2024 Radicación: 2024-280-6-9579

Doc: CERTIFICADO SP0462024 DEL 13-06-2024 SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE LA TEBaida

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA VER #2

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

DE: MUNICIPIO DE LA TEBaida NIT 8900005641

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-280-3-300

Fecha: 14-11-2010

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-280-1-59244

FECHA: 02-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
REGISTRADORA PRINCIPAL