



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

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita	10/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	MZ 17 CASA 08, URBANIZACION LA NUEVA TEBAIDA	
Barrio	La Nueva Tebaida	
Ciudad	La Tebaida	
Departamento	Quindío	
Propietario	JOSE ARLEY ARCILA LONDOÑO	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: WILBER ALAN SANCHES RUEDA

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 **JOSE ARLEY ARCILA LONDOÑO** ubicado en la MZ 17 CASA 08, URBANIZACION LA NUEVA TEBAIDA La Nueva Tebaida, de la ciudad de La Tebaida.

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 \$110,700,000.00 pesos m/cte (Ciento diez millones setecientos 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

**VALOR COMERCIAL**

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$110,700,000</b>

Valor en letras  
Ciento diez millones setecientos mil Pesos Colombianos

Perito actuante

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ  
RAA Nro: AVAL-18468387  
C.C: 18468387

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	1,845,000	2,170,588	Valor del avalúo en UVR	110,700,000.00
Proporcional	23,999,760	110,700,000	Valor asegurable	110,700,000
% valor proporcional	21.68	78.32	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe instalar la nomenclatura física, de acuerdo al certificado suministrado. Segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> <b>Inmueble ubicado en:</b> Se encuentra ubicado en la calle 21, manzana 17 de la Urbanización La Nueva Tebaida en el municipio de La Tebaida Quindío. <b>Al inmueble se llega así:</b> Desde vía colectora barrial conocida como la calle 21. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> 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.</p>			

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 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.

<b>Código</b>	LRCAJA-10986 50055-V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	WILBER ALAN SANCHES RUEDA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1098650055	<b>Teléfono</b>	3146304097
<b>Email</b>	sanchezruedawilberalan@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JOSE ARLEY ARCILA LONDOÑO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	97900090	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	MZ 17 CASA 08, URBANIZACION LA NUEVA TEBAIDA				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	La Tebaida	<b>Departamento</b>	Quindío	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	La Nueva Tebaida	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Se encuentra ubicado en la calle 21, manzana 17 de la Urbanización La Nueva Tebaida en el municipio de La Tebaida Quindío.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde vía colectora barrial conocida como la calle 21. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

<b>Uso actual</b>	Servicios	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO	
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA CONSTRUIDA	M2	66.00
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	39041000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	60.00	AREA DE TERRENO	M2	60.00
AREA PISO 1	M2	60.00	AREA PISO 1	M2	51
<b>ÁREAS POR NORMA</b>		<b>VALOR</b>			
Indice ocupación	-	0			
Indice construcción	-	0			
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6.00		
<b>Fondo</b>	10.00	<b>Relación frente fondo</b>	1:1.66		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.				

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo municipal 026 de 2000
<b>Area Del Lote</b>	60.00
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercial, Social, Recreacional, Institucional.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Comercial (grupo 2), Industrial
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Comercial (grupo 3), Industrial
<b>Tratamiento</b>	Consolidación
<b>Indice DeOcupacion</b>	-
<b>Indice DeContrucción</b>	-
<b>AislamientoPosterior</b>	2 m.
<b>Aislamiento Lateral</b>	0
<b>Altura Permitida</b>	3 pisos.
<b>Densidad</b>	No especifica.
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	No aplica
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	No aplica
<b>Suelos De Protección</b>	No aplica
<b>Patrimonio</b>	No aplica
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	<p>Acuerdo municipal 026 de 2000 - PBOT La Tebaida / Sin fichas normativas.</p> <p>Uso principal: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.</p> <p>Uso compatible: Comercial, Social, Recreacional, Institucional.</p> <p>Uso restringido: Comercial (grupo 2), Industrial</p> <p>Índice de ocupación: -</p> <p>Aislamiento Frontal: de (1) de uno (1) a tres (3) pisos, serán de cinco (5)</p>

metros como mínimo.

Aislamiento Lateral: de uno (1) a tres (3) pisos, los aislamientos serán de tres metros (3 m) como mínimo.

Aislamiento 2 m:

Tratamiento: Consolidación.

Altura permitida: 3 pisos.



**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
289	EscrituraDePropiedad	16/05/2014	1 <sup>a</sup> La Tebaida	La Tebaida

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
280-141002	02/07/2024	63401010003150021000	Casa

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

**Observación** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Debil
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Colectora	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	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.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	Enchapes o fachaletas	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2001	<b>Edad Inmueble</b>	23 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No suministrada				
<b>Observación</b>	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.				

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

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Regular	Iluminación	Regular
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

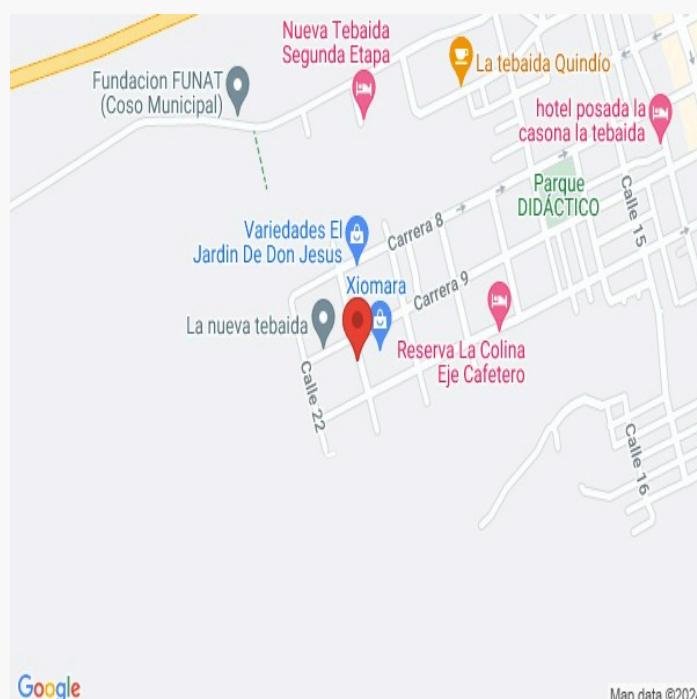
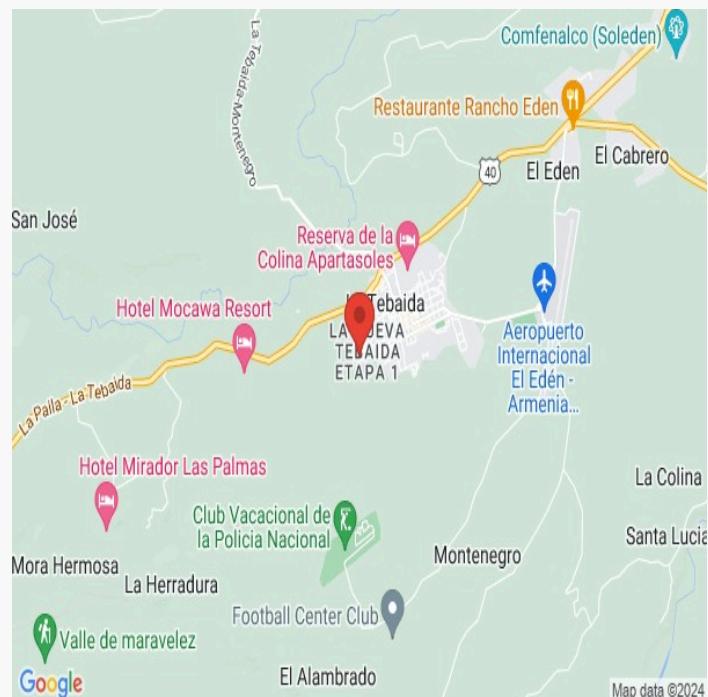
**OTRAS DEPENDENCIAS**

Nombre	Tipo	Área

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.

Observación	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.
-------------	--

**Dirección:** MZ 17 CASA 08, URBANIZACION LA NUEVA TEBAIDA | La Nueva Tebaida | La Tebaida | Quindío



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.448258777891894  
GEOGRAFICAS : 4° 26' 53.7324''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.79536879205108  
GEOGRAFICAS : 75° 47' 43.3278''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>60.00</b>	<b>51</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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 interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**1.-<https://linkasyfinkas.com/casa-venta-la-tebaida/3622826>2.-<https://linkasyfinkas.com/casa-venta-la-tebaida/5435594>3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-armenia/7700979>

Plano

MZ 17 # 8  
LA NUEVA TEBAIDA

**AREA PISO 1  
60.00 m<sup>2</sup>**

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua





Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Terraza



**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.

**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.

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 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: b1able37



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://anana.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 160 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

#### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra **Activo y siendo evaluado** 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1able37



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



Autorregulador Nacional de Asociaciones  
http://anacolombia.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1able37



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



autorregulador nacional de asesores  
https://anana.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá 166 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
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

Régimen  
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: b1able37



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
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 de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1098650055-V2 M.I.: 280-141002  
07 Sep 2020 | Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: AR MENIA, 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. 18466387

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al dia 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



#### 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.

*Alexandra Suarez*  
Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal  
RAA AVALUO: LRCAJA-1098650055-V2 M.I.: 280-141002



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA MUNICIPAL  
LA TEBAIDA QUINDÍO  
Nit: 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 63-401-01-00-00-0315-0021-0-00-00-0000, 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

NUPRF

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

### COEFFICIENTE : %

### **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 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, FERNANDO, 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 DE INMUEBLES

### 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 PÚBLICOS DE ARMENIA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702456496711282

Nro Matrícula: 280-141002

Página 3 TURNO: 2024-280-1-59244

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

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTO

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