



QR validez del avalúo

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



Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/03/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 10 # 10 - 46	
Barrio	Camilo Torres	
Ciudad	Circasia	
Departamento	Quindío	
Propietario	SOFIA QUITIAN DE RUBIO Y OTROS	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: KEVIN JOSÉ VANEGAS DAVILA

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 **SOFIA QUITIAN DE RUBIO Y OTROS** ubicado en la KR 10 # 10 - 46 Camilo Torres, de la ciudad de Circasia.

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 \$165,246,038 pesos m/cte (Ciento sesenta y cinco millones doscientos cuarenta y seis mil treinta y ocho).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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	81.60	M2	\$525,074.00	25.93%	\$42,846,038.40
Area Construida	Casa	81.60	M2	\$1,500,000.00	74.07%	\$122,400,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$165,246,038</b>

Valor en letras

Ciento sesenta y cinco millones doscientos cuarenta y seis mil treinta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ  
RAANro: AVAL-18468387 C.C: 18468387  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-18 16:45:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,025,074	2,025,074	Valor del avalúo en UVR	165,246,038.40
Proporcional	42,848,298	165,246,038	Valor asegurable	165,246,038
% valor proporcional	25.93	74.07	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. ESTA EN RIESGO ALTO

**Observación**

**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 tranquila, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios. Con pocas rutas de transporte. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como hospital, colegio y otros de uso recreativo.

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

**Acabados:** Fachada en enchape rústico; Pisos generales en cerámica (70%) y el restante en mineral; Muros en vinilo; Carpintería exterior en lámina metálica; Baño enchapado en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto; Cielo

raso en PVC.

<b>Código</b>	LRCAJA-10656 01868	<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>	KEVIN JOSÉ VANEGAS DAVILA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1065601868	<b>Teléfono</b>	3134705436
<b>Email</b>	kevin.jose.vanegas@gmil.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	SOFIA QUITIAN DE RUBIO Y OTROS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	24995368 Y OTROS	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 10 # 10 - 46				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Circasia	<b>Departamento</b>	Quindío	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Camilo Torres	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> Se encuentra ubicado en la Carrera 10 con Calle 10 del municipio de Circasia Quindío.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Desde vía colectora -Calle 10- que conecta a vía semi peatonal -Carrera 10- que permite el acceso al inmueble.</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> Sala - Comedor; Cocina; Zona de ropa; Baño social con ducha; Tres (3) Alcobas.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

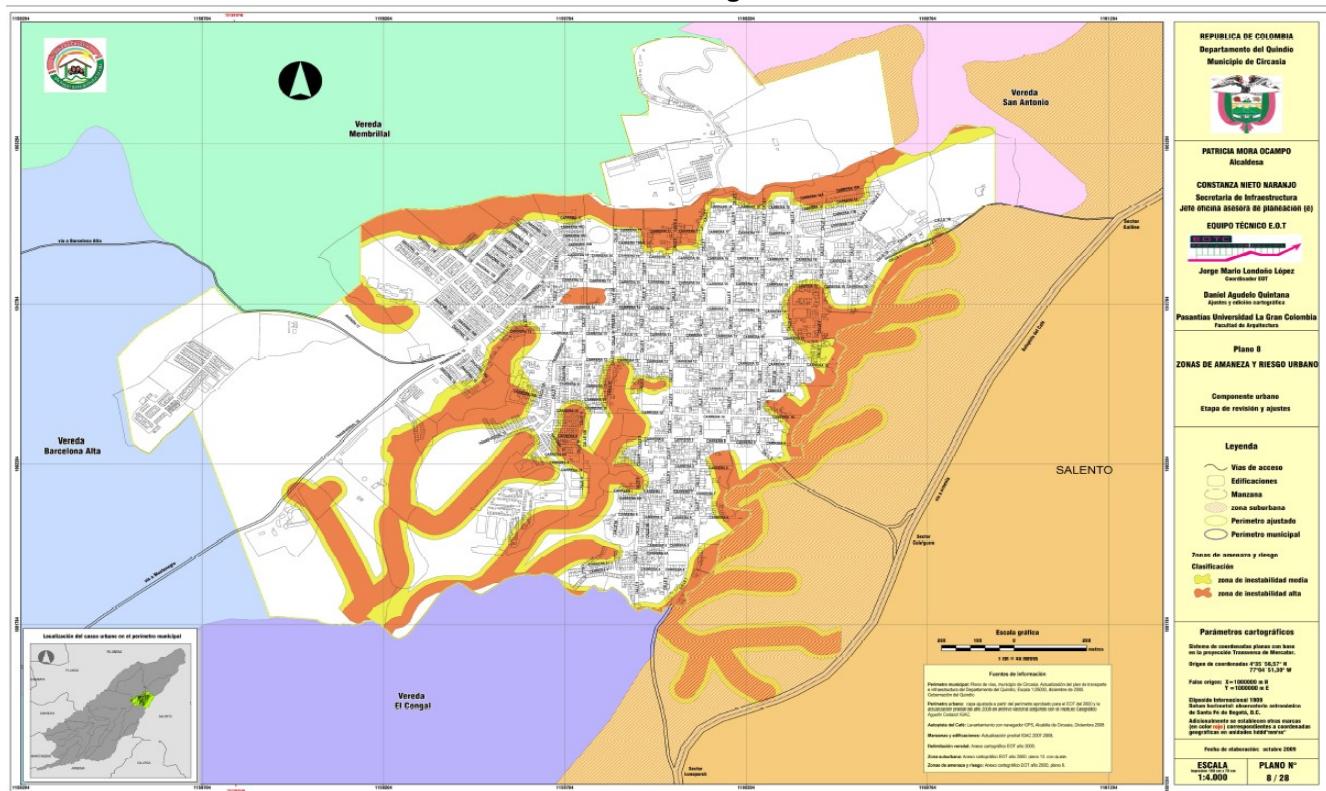
<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 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>	
AREA DE TERRENO	M2	-		AREA DE TERRENO	M2
AREA CONSTRUIDA	M2	-		AREA CONSTRUIDA	M2
				AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS
					18920000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>		<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	
AREA DE TERRENO	M2	81.60		AREA DE TERRENO	M2
AREA PISO 1	M2	81.60		AREA PISO 1	M2
<b>ÁREAS POR NORMA</b>			<b>VALOR</b>		
Indice ocupación	-	0			
Indice construcción	-	0			
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6.80		
<b>Fondo</b>	12.00	<b>Relación frente fondo</b>	1:1.76		
<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				
<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.				

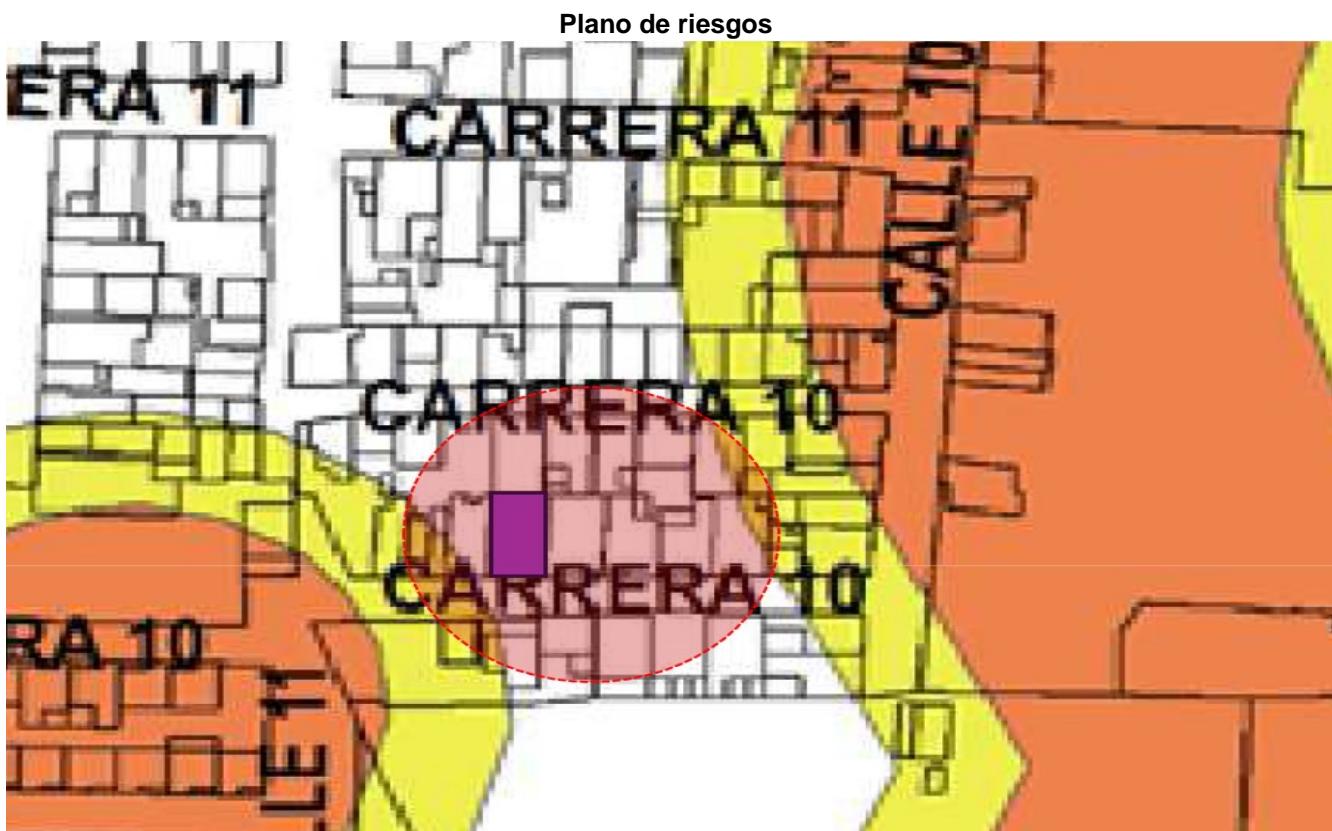
<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo municipal 016 de 2000 – EOT Circasia / Sin fichas normativas
<b>Area Del Lote</b>	81.60
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Tratamiento</b>	Renovación
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

## **Consulta Catastral y/o Predial**



## **Plano de riesgos**





**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1018	EscrituraDePropiedad	20/12/2001	1 <sup>a</sup> Circasia	Circasia

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
280-66293	14/03/2025	63190010102550018000	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>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Regular	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	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 tranquila, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios. Con pocas rutas de transporte. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como hospital, colegio y otros de uso recreativo.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<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>	6-9 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>	1988	<b>Edad Inmueble</b>	37 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>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

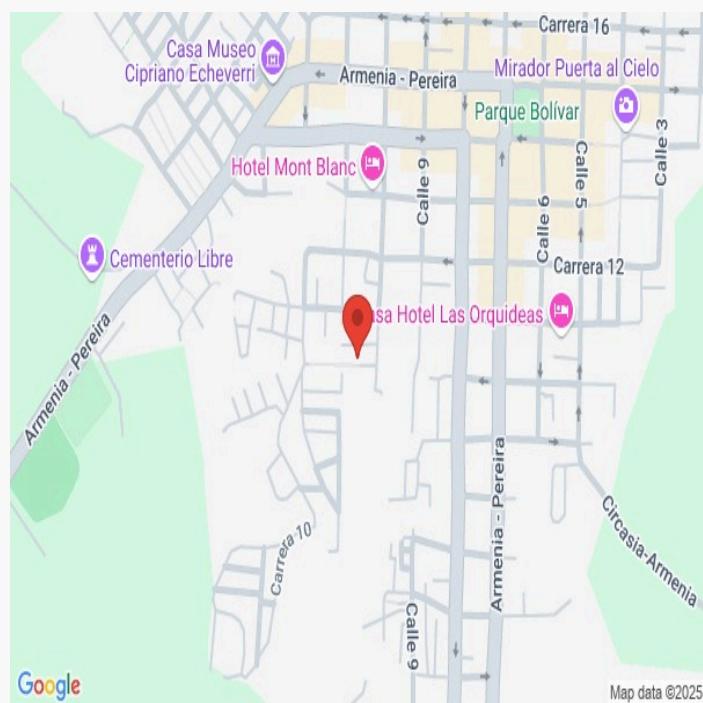
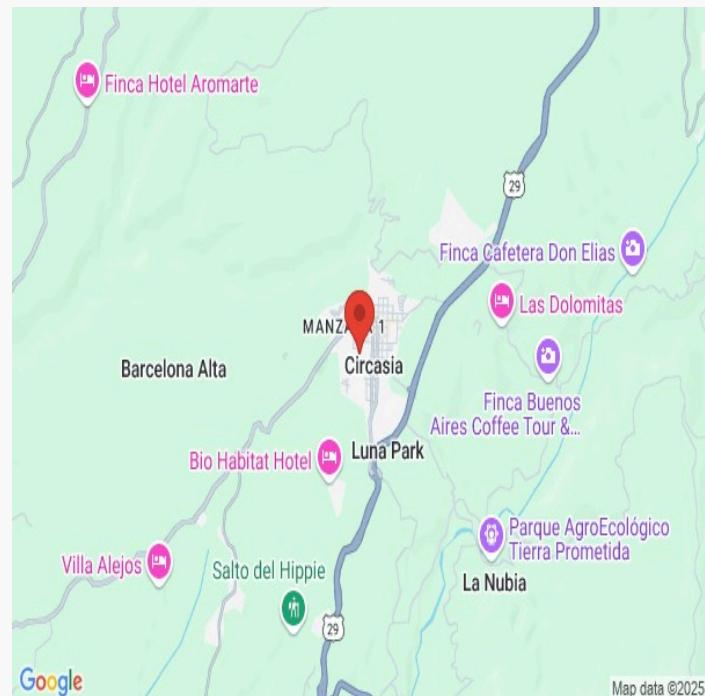
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

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, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular				

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

Observación	Fachada en enchape rústico; Pisos generales en cerámica (70%) y el restante en mineral; Muros en vinilo; Carpintería exterior en lámina metálica; Baño enchapado en cerámica con división en aluminio y acrílico; Cocina sencilla con mesón en concreto; Cielo raso en PVC.
-------------	---

**Dirección:** KR 10 # 10 - 46 | Camilo Torres | Circasia | Quindío



#### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.617121631574366  
GEOGRAFICAS : 4° 37' 1.6392''

#### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.63778079928689  
GEOGRAFICAS : 75° 38' 16.0116''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	El porvenir	\$130,000,000	0.93	\$120,900,000	3165379466	60.00	43.00	\$2,100,000	\$90,300,000
2	El porvenir	\$130,000,000	0.93	\$120,900,000	3243904291	50.00	50.00	\$1,900,000	\$95,000,000
3	Circasia	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3207746921	72.00	72.00	\$1,300,000	\$93,600,000
<b>Del inmueble</b>					<b>81.60</b>	<b>81.60</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,600,000	\$510,000	1.0	1.0	1.00	\$510,000
2	\$25,900,000	\$518,000	1.0	1.0	1.00	\$518,000
3	\$39,400,000	\$547,222	1.0	1.0	1.00	\$547,222
				PROMEDIO	\$525,074.07	
				DESV. STANDAR	\$19,593.50	
				COEF. VARIACION	3.73%	

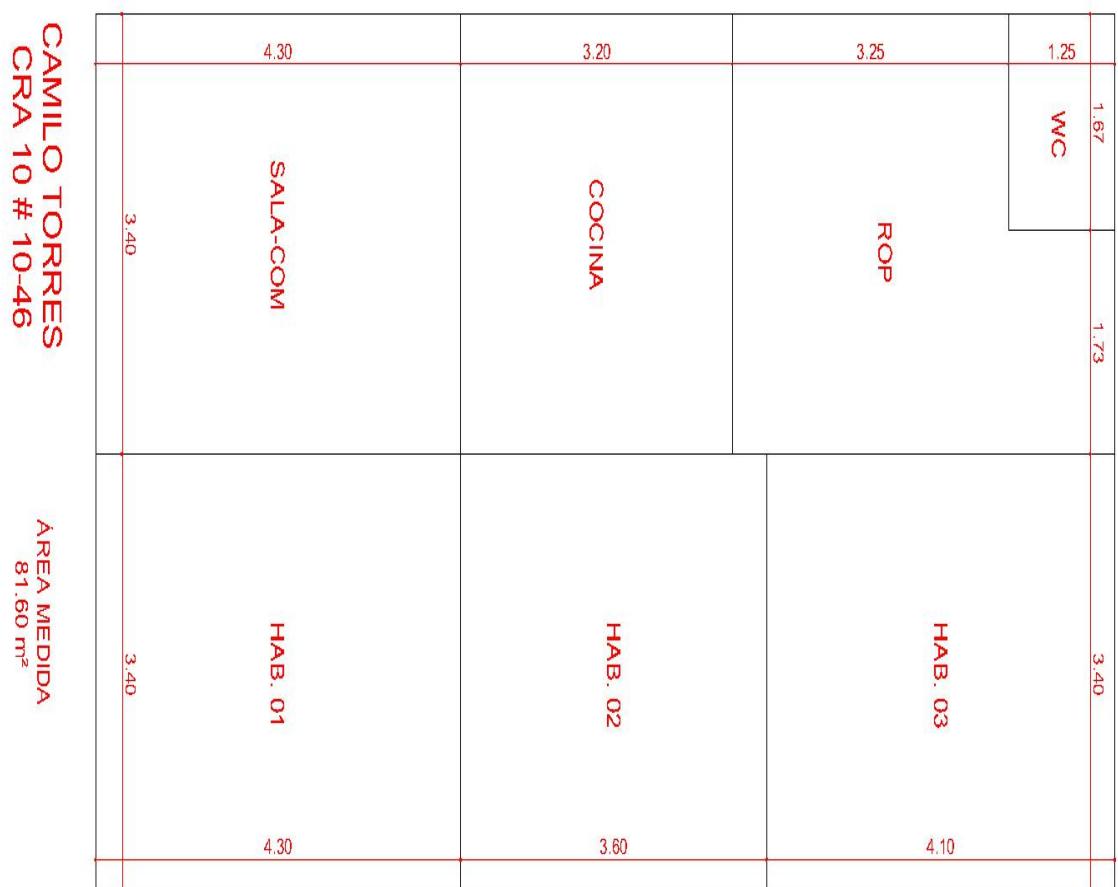
TERRENO	ADOPTADOM2	\$525,074.00	AREA	81.60	TOTAL	\$42,846,038.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	81.60	TOTAL	\$122,400,000.00
VALOR TOTAL		\$165,246,038.40				

**Observaciones:**

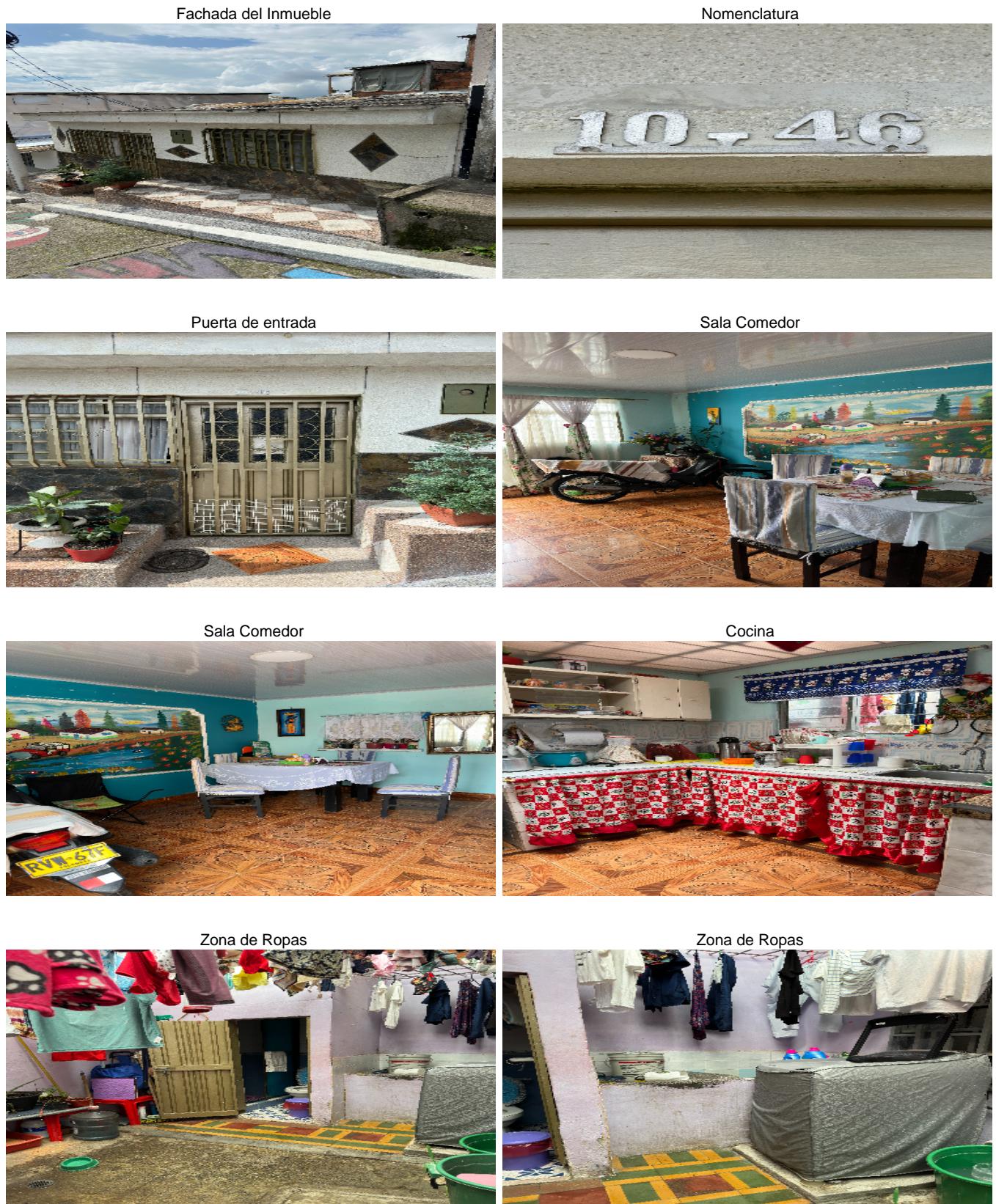
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor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

**Enlaces:**1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191101899>2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-circasia/7853708>3.-<https://bienesdelquindio.com/casa-venta-circasia/998200>

Plano







Habitación 1



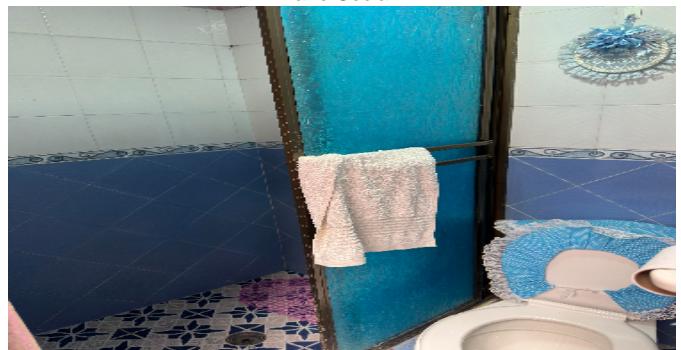
Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



**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-1065601868**



PIN de Validación: a7260a1c



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 suscrito** 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



PIN de Validación: a7260a1c



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



### 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

### 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 Edificaciones de 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



PIN de Validación: a7260a1c



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



Autoridad Nacional de Avaluos  
Instituto Colombiano de  
Avaluación y Control  
Ley 100 de 1993, art. 2º, parágrafo 2º, apartado b)  
AB-000001-20-ANAL-100-100-100

## 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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
Régimen Académico

## 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 histórico, 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



PIN de Validación: a7260a1c



#### 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.

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 derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Régimen  
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: arqivangarcia@gmail.com

#### Titulos 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.



PIN de Validación: a7260a1c



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 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 que figura en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

**PIN DE VALIDACIÓN**

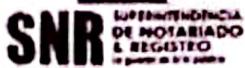
a7260a1c



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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2503141167110489258

Nro Matricula: 280-66293

Página 1 TURNO: 2025-280-1-26192

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 08:57:20 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: CIRCASIA VEREDA: CIRCASIA

FECHA APERTURA: 31-05-1988 RADICACIÓN: 88-006453 CON: ESCRITURA DE: 20-05-1988

CÓDIGO CATASTRAL: 63190010102550018000 COD CATASTRAL ANT: 01-01-109-0008-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CONSTANTE DE SEIS METROS CON OCHENTA (6.80) CENTIMETROS DE FRENTES POR DOCE (12) METROS DE CENTRO MAS O MENOS.- LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN RELACIONADOS EN LA ESCRITURA #331 DEL 20 DE MAYO DE 1.988 DE LA NOTARIA DE CIRCASIA (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

I. ROSA AURA MONTAÑEZ CASTRO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CONSOLACION MONDRAGON PINEDA, EN \$40.000.00 POR ESCRITURA # 359 DE 9 DE JULIO DE 1.987, DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 14 DE JULIO DE 1.987.- II: CONSOLACION MONDRAGON PINEDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A REINERIO TRIANA, EN \$250.000.00 POR ESCRITURA # 419 DE 26 DE MARZO DE 1.987, DE LA NOTARIA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 31 DE MARZO DE 1.987.- III: REINERIO TRIANA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EXCLUYENDO UN LOTE DE 13.00 METROS DE FRENTES, POR 12.00 METROS DE CENTRO, POR COMPRA A JOSE IGNACIO OSPINA MONAR, EN \$280.000.00 POR ESCRITURA # 317 DE 17 DE OCTUBRE DE 1.979, DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1.979.- IV: JOSE HORACIO OSPINA MONAR, ADQUIRIO EN LA SUCESION DE MARCO ANTONIO OSPINA HENAO, EN \$20.000.00 CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO PROMISCOU MPAL DE CIRCASIA, EN SENTENCIA DE 19 DE ENERO DE 1.978, Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 17 DE MAYO DE 1.978.- ESTE JUICIO DE SUCESION FUE ACLARADO POR ESCRITURA # 317 DE 17 DE OCTUBRE DE 1.979, DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1.979, POR JOSE HORACIO OSPINA MORA, EN CUANTO A DIMENSIONES Y LINDEROS Y DE EXCLUIR UN LOTE DE 13.00 METROS DE FRENTES, POR 12.00 MTS. DE CENTRO.- V: MARCO OSPINA (SIC), ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CARMEN EMILIA RAMIREZ, EN \$5.000.00 POR ESCRITURA # 303 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 1.962, DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.962.- LO ADQUIRIDO FUE UN LOTE DE 17 VARAS Y MEDIA DE FRENTES POR 90 DE CENTRO.- ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR CERTIFICADO #038 DE 17 DE OCTUBRE DE 1.979, DE LA NOTARIA DE CIRCASIA, REGISTRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 1979, POR CARMEN EMILIA RAMIREZ, A FAVOR DE MARCO OSPINA, EN CUANTO A LAS DIMENSIONES DEL INMUEBLE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 10 # 10 - 46

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

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

280 - 63343

ANOTACION: Nro 001 Fecha 30-10-1979 Radicación:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503141167110489258

Nro Matrícula: 280-66293

Página 2 TURNO: 2025-280-1-26192

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 08:57:20 AM

"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

Doc. ESCRITURA 317 DEL 17-10-1979 NOTARIA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$140,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION, EXCLUYENDO UN LOTE DE 13.00 MTS DE FRENTE, POR 12.00 MTS D CENTRO.

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

DE TRIANA REINERIO X

A OSPINA MONAR JOSE HORACIO

CC# 1275862

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-10-1979 Radicación:

Doc. ESCRITURA 317 DEL 17-10-1979 NOTARIA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE TRIANA REINERIO X

A OSPINA MONAR JOSE HORACIO

CC# 1275862

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-05-1988 Radicación: 88-00-6453

Doc. ESCRITURA 331 DEL 20-05-1988 NOTARIA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE MONTAÑEZ CASTRO ROSA AURA

CC# 24479409

A JARAMILLO MARIN RAFAEL ANGEL

CC# 1247102 X

A QUINTERO JURADO CLARA ROSA

CC# 24600424 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-09-1988 Radicación: 88-0-11149

Doc. ESCRITURA 441 DEL 06-07-1988 NOTARIA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE JARAMILLO RAFAEL ANGEL (SIC)

DE QUINTERO JURADO CLARA ROSA

CC# 24600424

A QUITIAN DE RUBIO SOFIA

X

A RUBIO MOTTA DONER

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-06-1989 Radicación: 07533

Doc. ESCRITURA 418 DEL 02-12-1981 NOTARIA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$140,000

Se cancela anotación Nro: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503141167110489258**

**Nro Matrícula: 280-66293**

Página 3 TURNO: 2025-280-1-26192

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 08:57:20 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

DE: OSPINA MONAR JOSE HORACIO

CC# 1275862

A: TRIANA REINERIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-05-1991 Radicación: 91-00-6137

Doc: ESCRITURA 280 DEL 08-05-1991 NOTARIA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: OSPINA MONAR JOSE HORACIO

CC# 1275862

A: TRIANA REINERIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-12-2001 Radicación: 2001-24875

Doc: ESCRITURA 1018 DEL 20-12-2001 NOTARIA UNICA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$2,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: RUBIO MOTTA DONER

X 50%

A: QUITIAN DE RUBIO SOFIA

X 25%

A: RUBIO QUITIAN LAURA ANGELICA

X 25%

A: RUBIO QUITIAN LUZ YANIRA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "7"

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16-07-2011

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)

ARMENIA  
CERTIFICADO  
DE TRADICION  
y notariado

# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503141167110489258

Nro Matrícula: 280-66293

Página 4 TURNO: 2025-280-1-26192

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 08:57:20 AM

## "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realttech

TURNO: 2025-280-1-26192      FECHA: 14-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

# Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Superintendencia Financiera  
VIGILADO  
de Colombia

Pago en

¿Cuánto?

Fecha

Referencia

Los Rosales Const In

\$ 350.000,00

14 de marzo de 2025 a  
las 07:14 p. m.

M13176282