



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-4416023

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FABIO NELSON CARDONA GRISALES	FECHA VISITA	19/05/2023
NIT / C.C CLIENTE	4416023	FECHA INFORME	23/05/2023
DIRECCIÓN	CL 15 BIS AP 201 PISO 2 ED MARIN RAMIREZ P H (CERTIFICADO) _ ACTUALIZACION CL 16A # 27B-45 AP 201 ED MARIN RAMIREZ	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural	EDAD (AÑOS)	6 años
BARRIO	LA HERMOSA	REMODELADO	
CIUDAD	Santa Rosa de Cabal	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ZAPATA DE MUNEVAR MARIA INES			
NUM. ESCRITURA	724 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	unica	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Santa Rosa de Cabal		DEPTO	Risaralda
CEDULA CATASTRAL	010300000204000200000000 Mayor extension			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF MARIN RAMIREZ P H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	o	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	26.00%			

M. INMOB.	N°
AP 201 PISO 2	296-71196

OBSERVACIONES GENERALES

CL 15 BIS AP 201 PISO 2 ED MARIN RAMIREZ P H ENTRE Cra 27 BIS Y 28 MZ A LT 2 (CERTIFICADO) _ ACTUALIZACION CL 16A # 27B-45 AP 201 ED MARIN RAMIREZ. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 137,686,595.48

VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,686,595.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Modelo 8-14. CL 15 BIS APTO 201 PISO 2 EDIF MARIN RAMIREZ P H ENTRE CARRERA 27 BIS Y 28 MZ A LT 2 (CERTIFICADO) _ SEGÚN ACTUALIZACIÓN CALLE 16A # 27B-45 AP 201 ED MARIN RAMIREZ. NOTA: Se recomienda actualizar certificado de tradición, con la certificación actualizada adjunta, antes de cualquier negociación.

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

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694
RAA: AVAL-24547694

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	76.69	AREA TERRENO	M2	72
AREA PRIVADA	M2	60.76	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$256.394.000
AREA LIBRE COMUN	M2	10.46			
AREA LIBRE COMUN	M2	5.47			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.76	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.76
AREA LIBRE MEDIDA	M2	10.46			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 15 BIS AP 201 PISO 2 ED MARIN RAMIREZ P H (CERTIFICADO) _ ACTUALIZACION CL 16A # 27B-45 AP 201 ED MARIN RAMIREZ | LA HERMOSA | Santa Rosa de Cabal | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1992, fecha: 02/08/2017, Notaría: unica y ciudad: Santa Rosa de Cabal.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno mas de 500
Escolar	Bueno mas de 500
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Muy Bueno 0-100
Áreas verdes	Bueno 100-200
Zonas recreativas	Bueno mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	
Vias 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	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	póticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 15 BIS AP 201 PISO 2 ED MARIN RAMIREZ P H (CERTIFICADO) _ ACTUALIZACION CL 16A # 27B-45 AP 201 ED MARIN RAMIREZ

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2017

Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 201 PISO 2	60.76	M2	\$2,266,073.00	100.00%	\$137,686,595.48
TOTALES					100%	\$137,686,595.48

Valor en letras
Ciento treinta y siete millones seiscientos ochenta y seis mil quinientos noventa y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$137,686,595.48**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Visita realizad al inmueble ubicado CL 15 BIS APT 201 PISO 2 EDIF MARIN RAMIREZ P H ENTRE CARRERA 27 BIS Y 28 MZ A LT 2 Santa Rosa de Cabal (Risaralda). **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes.

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Escritura: 1992, Fecha escritura: 02/08/2017, Notaría escritura: unica, Ciudad escritura: Santa Rosa de Cabal, Administración: o, Total unidades: 1, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

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 valuaria 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Hermosa	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,416,666.67	300 9121949
2	La Hermosa	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,375,000.00	300 9121949
3	Santa Rosa	3	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,979,166.67	300 9121949
4	La Hermosa	3	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,900,000.00	300 9121949
Del inmueble		PISO 2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3		57.36	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,416,666.67
2	4		56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
3	3		72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$2,078,125.00
4	2		65	1.10	1.0	1.0	1.0	1.05	1.16	\$2,194,500.00
6 años								PROMEDIO	\$2,266,072.92	
								DESV. STANDAR	\$158,104.07	
								COEF. VARIACION	6.98%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,424,176.99	TOTAL	\$147,292,993.69
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,107,968.85	TOTAL	\$128,080,187.24
VALOR TOTAL		\$137,686,595.48		

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11028_archivopdflinks.html

1.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/75c7-abd3-fb06cc20-daf73c1390f0-3d1b>

2.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/74a7-b11a-6e64024a-b209823544f3cfb>

3.-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/73d-bb1f-14a85130-9e12d1f1bcfe-3413>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-santa-rosa-de-cabal-ub-la-pradera-3-habitaciones-1-banos/778-M4216477>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 15 BIS AP 201 PISO 2 ED MARIN RAMIREZ P H (CERTIFICADO) _ ACTUALIZACION CL 16A # 27B-45 AP 201 ED MARIN RAMIREZ | LA HERMOSA | Santa Rosa de Cabal | Risaralda

COORDENADAS (DD)

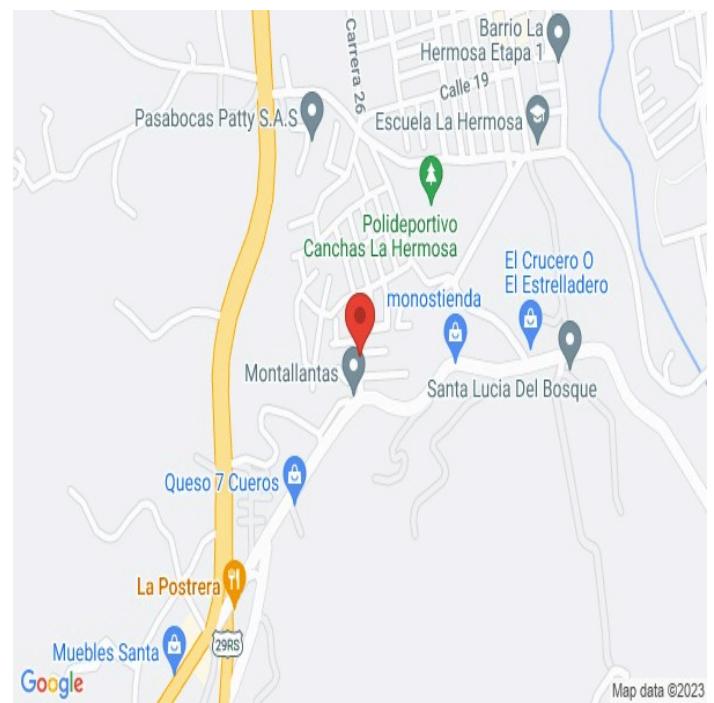
Latitud: 4.8656356

Longitud: -75.6311044

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4.519381

Longitud: -75.378663



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 valuador 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 valuador 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 recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-4416023



PIN de Validación: b1df0a93



<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) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 N^a 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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



PIN de Validación: b1df0a93



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



ANALOGICO
www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención a miembros A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694.

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier 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

b1df0a93

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 Mayo del 2023 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 SANTA ROSA DE
CABAL**
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509503176486772

Nro Matrícula: 296-71196

Pagina 1 TURNO: 2023-296-1-5953

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 02:59:25 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 296 - SANTA ROSA DE CABAL DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: SANTA ROSA DE CABAL VEREDA: SANTA ROSA DE CABAL

FECHA APERTURA: 24-08-2017 RADICACIÓN: 2017-2665 CON: ESCRITURA DE: 15-08-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1942 de fecha 02-08-2017 en NOTARIA UNICA de SANTA ROSA DE CABAL APARTAMENTO 201 PISO 2 EDIFICIO MARIN RAMIREZ P.H con area de AREA COMUN ESENCIAL 5.47 M2, AREA COMUN 10.46 M2, AREA PRIVADA 60.76 M2 con coeficiente de 26.00% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIERON LOS SRES SAMUEL MARIN RAMIREZ Y OTILIA RAMIREZ DE MARIN EN MAYOR EXTENSION ASI: 01.- 03-04-2017 ESCRITURA 768 DEL 25-03-2017 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 13,020,000.00 DE: RESTREPO PUERTA MARIA MARGARITA, A: MARIN RAMIREZ SAMUEL, RAMIREZ DE MARIN OTILIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235. 02.- 22-04-2010 ESCRITURA 1098 DEL 19-04-2010 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 6,000,000.00 DE: CASTAEDA SUAZA FERNELLY, A: RESTREPO PUERTA MARIA MARGARITA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235. 03.- 23-08-2007 ESCRITURA 1756 DEL 16-08-2007 NOTARIA DE SANTA ROSA DE CABAL COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 3,700,000.00 DE: FERNANDEZ BOTERO GUILLERMO ALONSO DE SAN JUAN BOSCO , A: CASTAEDA SUAZA FERNELLY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235. 04- 02-02-2006 ESCRITURA 444 DEL 26-01-2006 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 18,000,000.00 DE: VILLEGAS RUIZ GLORIA ALEJANDRA, A: FERNANDEZ BOTERO GUILLERMO ALONSO DE SAN JUAN BOSCO , REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235. 05- 02-02-2006 ESCRITURA 565 DEL 01-02-2006 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA ACLARACION DE: VILLEGAS RUIZ GLORIA ALEJANDRA, A: FERNANDEZ BOTERO GUILLERMO ALONSO DE SAN JUAN BOSCO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235. 06- 27-01-2006 ESCRITURA 4795 DEL 21-10-2005 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 11,000,000.00 DE: ASOCIACION DE VIVIENDA EL MIRADOR DE LA VILLA, A: VILLEGAS RUIZ GLORIA ALEJANDRA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235. 07- 27-01-2006 ESCRITURA 400 DEL 24-01-2006 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA ACLARACION DE: ASOCIACION DE VIVIENDA EL MIRADOR DE LA VILLA, A: VILLEGAS RUIZ GLORIA ALEJANDRA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235. 08.- 11-12-2003 ESCRITURA 2442 DEL 09-12-2003 NOTARIA DE SANTA ROSA DE CABAL LOTE A: ASOCIACION DE VIVIENDA EL MIRADOR DE LA VILLA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235. 09.- 11-12-2003 ESCRITURA 2442 DEL 09-12-2003 NOTARIA DE SANTA ROSA DE CABAL LOTE A: ASOCIACION DE VIVIENDA EL MIRADOR DE LA VILLA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 60235.--LA ASOCIACION DE VIVIENDA EL MIRADOR DE LA VILLA ADQUIRIO ASI: 10.- 28-01-2003 ESCRITURA 158 DEL 24-01-2003 NOTARIA DE SANTA ROSA DE CABAL COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 25,000,000.00 DE: VILLEGAS RUIZ NELSON AUGUSTO, A: ASOCIACION DE VIVIENDA EL MIRADOR DE LA VILLA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36319.- 11.- 31-08-1998 ESCRITURA 2966 DEL 23-07-1998 NOTARIA 4 DE PEREIRA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 18,461,400.00 DE: ARANGO GAVIRIA JAIRO, A: VILLEGAS RUIZ NELSON AUGUSTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36319. 12.- 31-08-1998 ESCRITURA 2965 DEL 23-07-1998 NOTARIA 4 DE PEREIRA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 18,461,400.00 DE: ANGEL ANGEL LUIS CESAR, A: ARANGO GAVIRIA JAIRO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36319. 13.- 06-10-1989 ESCRITURA 1626 DEL 04-07-1989 NOTARIA DE SANTA ROSA COMPROVVENTA, POR VALOR DE \$ 800,000.00 DE: SOC.INVERSIONES ARBELAEZ GIRALDO S. EN C.S. , A: ANGEL ANGEL LUIS CESAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36319--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509503176486772

Nro Matrícula: 296-71196

Página 2 TURNO: 2023-296-1-5953

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 02:59:25 PM

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

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

1) CL 15 BIS APTO 201 PISO 2 EDIF MARIN RAMIREZ P H ENTRE CARRERA 27 BIS Y 28 MZ A LT 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

296 - 60235

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-05-2017 Radicación: 2017-296-6-1764

Doc: ESCRITURA 1215 DEL 16-05-2017 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MARIN RAMIREZ SAMUEL CC# 18511301 X

DE: RAMIREZ DE MARIN OTILIA CC# 24916693 X

A: NARANJO ZAPATA LUIS CARLOS CC# 10193780

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-08-2017 Radicación: 2017-296-6-2665

Doc: ESCRITURA 1992 DEL 02-08-2017 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: MARIN RAMIREZ SAMUEL CC# 18511301 X

A: RAMIREZ DE MARIN OTILIA CC# 24916693 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-04-2018 Radicación: 2018-296-6-972

Doc: ESCRITURA 699 DEL 04-04-2018 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$500,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PARCIAL DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC. # 1215/2017 NOT. SANTA ROSA DE C. - UNICAMENTE EN ESTE

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

DE: NARANJO ZAPATA LUIS CARLOS CC# 10193780

A: MARIN RAMIREZ SAMUEL CC# 18511301 X

A: ZAPATA DE MUNEVAR MARIA INES CC# 29580557 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-04-2018 Radicación: 2018-296-6-1066

Doc: ESCRITURA 724 DEL 05-04-2018 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE
CABAL**
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230509503176486772

Nro Matrícula: 296-71196

Pagina 3 TURNO: 2023-296-1-5953

Impreso el 9 de Mayo de 2023 a las 02:59:25 PM

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

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

DE: MARIN RAMIREZ SAMUEL

CC# 18511301

DE: RAMIREZ DE MARIN OTILIA

CC# 24916693

A: ZAPATA DE MUNEVAR MARIA INES

CC# 29580557 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVADORES (4.6) - 16. Año - 6 - 113

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2018-296-3-53 Fecha: 09-05-2018

LO CORREGIDO "MARIA INES ZAPATA DE MUNEVAR" SI VALE. ARTICULO 59

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2018-296-3-81 Fecha: 19-07-2018

LO INCLUIDO "24916693 RAMIREZ DE MARIN OTILIA" SI VALE ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012. C2018-81, RESOLUCION ORIP # 24 DE 19-07-2018

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-296-1-5953 FECHA: 09-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: SANDRA ESPERANZA VELASQUEZ CARDENAS



1-21-08-07-0144

Santa Rosa de Cabal, 25 de Mayo de 2023

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CERTIFICA

NOMENCLATURA

UBICADO AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
El predio Identificado Con Matricula Inmobiliaria N° 296-71196 y Ficha
Catastral N°01030000020400020000000000 de propiedad de MARIA INES
ZAPATA DE MUEVAR Identificado con CC. 29.580.557 Según Acuerdo N°
028 de Diciembre 10 de 2000 que aprueba el PBOT *Le corresponde la*
Siguiente Nomenclatura:

CALLE 16^a N° 27B-45 APTO 201 EDIFICIO MARIN RAMIREZ

Nota: La expedida debe ser dirigida a la entidad correspondiente
Nomenclatura. Si es recibo de predial al gol Catastral Santa Rosa
de Cabal las Empresas prestadoras de Servicios Públicos No da
Estrato para matricular servicios Públicos Domiciliarios La presente
certificación se expide a petición del interesado Para constancia se
firma

ADRIAN MAURICIO CARDENAS GONZALEZ
Subsecretario de Planeacion
LUIS FERNANDO OSORIO P
Técnico Administrativo