



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057757047

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE NIT / C.C CLIENTE DIRECCIÓN				MARIA AUXILIADORA RESTREPO PALACIO 1057757047 CL 4 - 21-69 BR LA FLORESTA ED MIRADOR DE LAS FLORES PH APARTAMENTO 101 NIVEL +0.00	
SECTOR BARRIO CIUDAD DEPARTAMENTO PROPOSITO TIPO AVALUO VALUADOR IDENTIFICACIÓN				Urbano Estrato 2 La Floresta Villamaría Caldas Modelo 8-14 valor comercial GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS 494445	
				FECHA VISITA FECHA INFORME DIRIGIDO A EDAD (AÑOS) REMODELADO OCCUPANTE TIPO DE INMUEBLE USO ACTUAL	
				20/02/2024 23/02/2024 Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía 1 años Desocupado Apartamento Vivienda	

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA AUXILIADORA RESTREPO PALACIO			
NUM. ESCRITURA	304 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	4	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Manizales		DEPTO	Caldas
CEDULA CATASTRAL	SIN INFORMACION			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MIRADOR DE LAS FLORES			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	20.41%			

M. INMOB.	N°
100-250943	APARTAMENTO 101 NIVEL +0.00

OBSERVACIONES GENERALES

CL 4#21-69, BARRIO LA FLORESTA, EDIFICIO MIRADOR DE LAS FLORES PH, APARTAMENTO 101 NIVEL +0.00, VILLAMARÍA, CALDAS. El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. Cuenta con todos los servicios públicos con sus respectivos contadores.

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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 151,550,000

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	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR ASEGURABLE \$ COP 151,550,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

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

 GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS
 Perito Actuante
 C.C: 494445
 RAA: AVAL-494445

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	5
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:
Escritura 302 DEL 11-04-2023 NOTARIA UNICA DE
VILLAMARIA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del
informe: Acuerdo 070 del 09 de Marzo de 2007. - PBOT
Municipio de Villamaría

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	51.00	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	50.00	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 4 - 21-69 BR LA FLORESTA ED MIRADOR DE LAS FLORES PH APARTAMENTO 101 NIVEL +0.00 | La Floresta | Villamaría | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 302, fecha: 11/04/2023, Notaría: 1 y ciudad: Villamaría.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	Bueno
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: NO **Zonas verdes:** Si

Arborización:

Impacto Ambiental

Aire: NO **Basura:** NO

Ruido:

10 of 10

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	6
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 101	50	M2	\$3,031,000.00	100.00%	\$151,550,000.00
TOTALES					100%	\$151,550,000
Valor en letras	Ciento cincuenta y un millones quinientos cincuenta mil Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					
	\$151,550,000					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Se evidencia actualidad edificadora media caracterizada por la construcción de edificaciones multifamiliares en altura.

SALVEDADES

General: CL 4#21-69, BARRIO LA FLORESTA, EDIFICIO MIRADOR DE LAS FLORES PH, APARTAMENTO 101 NIVEL +0.00, VILLAMARIA, CALDAS. El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. Cuenta con todos los servicios públicos con sus respectivos contadores.

Jurídica: Información tomada de documentos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos domiciliarios, además de vías de acceso pavimentadas en buen estado, fácil acceso a rutas de transporte y zonas comerciales.

Propiedad horizontal: Escritura: 302, Fecha escritura: 11/04/2023, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Villamaría, Total unidades: 5, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Citófono: Si, Ascensores: No

Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes estucadas y pintadas, baño enchapado, cocina Integral.

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 FLORESTA	4	\$139,000,000	0.95	\$132,050,000		\$		\$	\$3,144,047.62	3003419743
2	LA FLORESTA	4	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,940,476.19	3018262926
3	VILLAMARIA	5	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$3,097,826.09	3137634700
4	VILLAMARIA	3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000		\$		\$	\$2,945,000.00	68837070
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,144,047.62
2	3	42	42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,940,476.19
3	3	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,097,826.09
4	9	50	50	1.0	1	1.0	1.0	1.0	1	\$2,945,000.00
1 años										
								PROMEDIO	\$3,031,837.48	
								DESV. STANDAR	\$104,615.56	
								COEF. VARIACION	3.45%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,136,453.03	TOTAL	\$156,822,651.69
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,927,221.92	TOTAL	\$146,361,095.81
VALOR TOTAL	\$151,550,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7318-fd13a90015e-f3d0729a-9e5d-3125>2. <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-bca9-ee204bd214f8-b4c13b44-a370-30cb>3. <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-8e72-15e42bf25a41-4d2fd01b09a-3b4e>4. https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO_2186888032/venta-apartamento-en-villamaria_IM[#position=43&search_layout=grid&type=item&tracking_id=b0b690c2-e8f8-4e09-a50f-a114d8246725](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 4 - 21-69 BR LA FLORESTA ED MIRADOR DE LAS FLORES
PH APARTAMENTO 101 NIVEL +0.00 | La Floresta | Villamaría |
Caldas

COORDENADAS (DD)

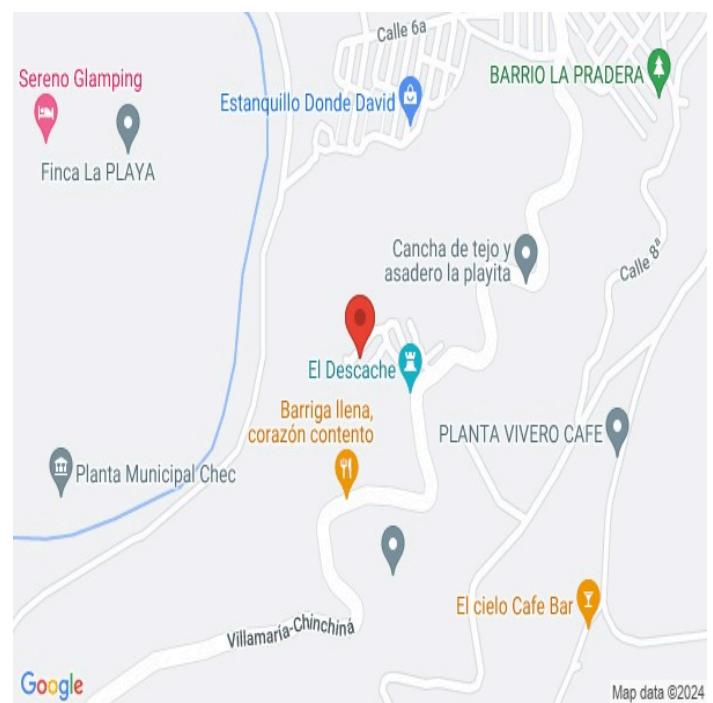
Latitud: 5.037637

Longitud: -75.522984

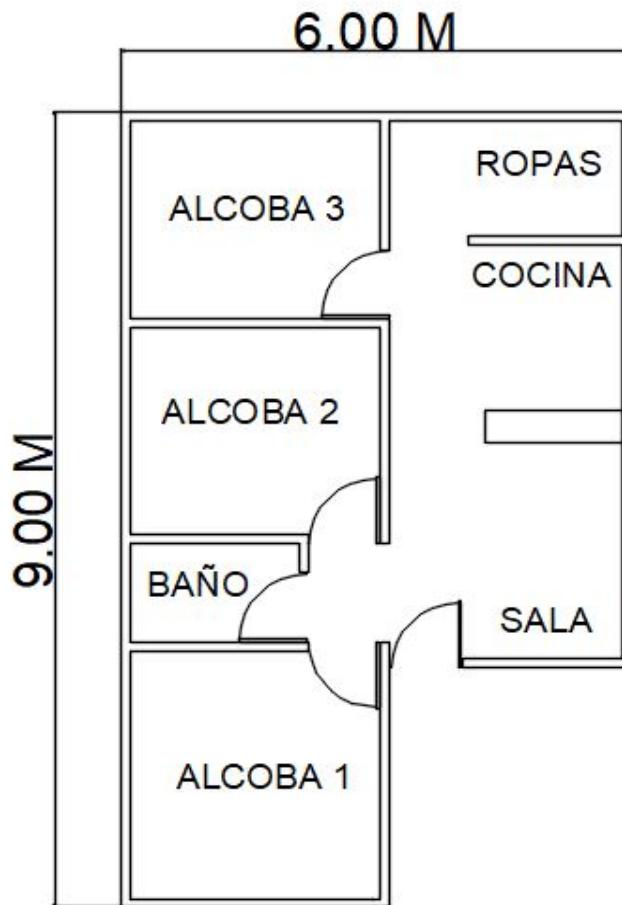
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 2' 15.4932''

Longitud: 75° 31' 22.7418''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Privada 50.00 M2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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, 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 él 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-1057757047



PIN de Validación: ba910af9



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



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4944445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-494445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS 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
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establecimientos, 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
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba910af9



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ago 2019Régimen
Régimen Académico

1. Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020Régimen
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
23 Ago 2019Régimen
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, móndems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. 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
23 Ago 2019Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: ba910af9

<https://www.raa.org.co>CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
23 Ago 2019Regimen
Régimen Académico

Categoria 10 Semevientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ago 2019Regimen
Régimen Académico

Categoria 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
30 Nov 2020Regimen
Régimen Académico

Categoria 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
30 Nov 2020Regimen
Régimen Académico

Categoria 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
30 Nov 2020Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba910af9



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 69 N°10 -75, CONJUNTO RESERVA DEL CERRO, TORRE A, APTO 104, BARRIO BOSQUES DE NIZA, MANIZALES - CALDAS

Teléfono: 3103490316

Correo Electrónico: galvarado8@gmail.com

Titulos, Licencias, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por concesión en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 494445

El(la) señor(a) **GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

ba910af9

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 veintitres (23) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: ba910af9



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1057757047 M.I.: 100-250943



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215410289412977

Nro Matrícula: 100-250943

Página 1 TURNO: 2024-100-1-12779

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 03:11:56 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: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: VILLAMARIA VEREDA: LA FLORESTA

FECHA APERTURA: 05-05-2023 RADICACIÓN: 2023-100-6-6913 CON: ESCRITURA DE: 11-04-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 101 NIVEL +0.00 CON coeficiente de propiedad 20.41% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 302, 2023/04/11, NOTARIA UNICA VILLAMARIA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 50 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 51 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : 20.41%

COMPLEMENTACION:

9. -ESCRITURA 1249 DEL 15/11/2022 NOTARIA UNICA 1 DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 30/12/2022 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA 50% DE: DIEGO FERNANDO ARIAS SALAZAR , DE: PAULA ANDREA CASTRO MARTINEZ , A: MARIA ADALGIZA QUINTERO VASQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-159969 .-- 8. -ESCRITURA 864 DEL 17/8/2022 NOTARIA UNICA 1 DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 4/10/2022 POR COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA 75% DE: DIEGO FERNANDO ARIAS SALAZAR , A: PAULA ANDREA CASTRO MARTINEZ , A: MARIA ADALGIZA QUINTERO VASQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-159969 .-- 7. -ESCRITURA 2832 DEL 22/4/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/4/2017 POR COMPROVENTA DE: NHORA HELENA ARANGO PATIÑO , DE: JULIANA BEDOYA CORREA , A: DIEGO FERNANDO ARIAS SALAZAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-159969 .-- 6. -ESCRITURA 163 DEL 26/2/2014 NOTARIA UNICA 1 DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 3/4/2014 POR COMPROVENTA DE: JOSE MARINO PARRA CIFUENTES , A: NHORA HELENA ARANGO PATIÑO , A: JULIANA BEDOYA CORREA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-159969 .-- 5. -ESCRITURA 280 DEL 8/5/2013 NOTARIA UNICA 1 DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 19/6/2013 POR COMPROVENTA DE: AURA CIFUENTES DE PARRA , A: JOSE MARINO PARRA CIFUENTES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-159969 .-- REGISTRO 12-04-2002 ESCRITURA 703 DEL 11-04-2002 NOTARIA 2A. MANIZALES. COMPROVENTA. DE: HABITAR CONSTRUCCIONES S.A. A: CIFUENTES DE PARRA, AURA.REGISTRO 06-06-1995 ESCRITURA 2622 DEL 22-05-1995 NOTARIA 4A. MANIZALES. COMPROVENTA. DE: INVERSIONES CARLOS ALBERTO PARRA Y CIA. S. EN C. A: HABITAR CONSTRUCCIONES S.A.REGISTRO 06-06-1995 ESCRITURA 2622 DEL 22-05-1995 NOTARIA 4A. MANIZALES. ENGLOBE. DE: INVERSIONES CARLOS ALBERTO PARRA Y CIA. S. EN C.REGISTRO 14-07-93 ESCRITURA 4678 DEL 13-07-93 NOTARIA 4. MANIZALES. ACLARACION DE LA ESCRITURA N. 4485 DEL 02-07-93 EN CUANTO A LA TRADICION A: ARCILA GIRALDO ALBERTO, INVERSIONES CARLOS ALBERTO PARRA Y CIA. S. EN C.REGISTRO 14-07-93 ESCRITURA 4485 DEL 02-07-93 NOTARIA 4. MANIZALES COMPROVENTA DE: ARCILA GIRALDO ALBERTO A: INVERSIONES CARLOS ALBERTO PARRA Y CIA. S. EN C..REGISTRO 11-05-88 ESCRITURA 1421 DEL 06-05-88 NOTARIA SANTA ROSA DE CABAL LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL DE: CASTAÑO DE ARCILA ADIELA A: ARCILA GIRALDO ALBERTO.REGISTRO 16-12-85 ESCRITURA 2220 DEL 02-12-85 NOTARIA 1. MANIZALES COMPROVENTA DE: ECHEVERRI SEPULVEDA RIGOBERTO A: ARCILA GIRALDO ALBERTO.REGISTRO 07-12-76 ESCRITURA 497 DEL 03-12-76 NOTARIA DE VILLAMARIA COMPROVENTA DE: RESTREPO VALENCIA ANTONIO JOSE A: ECHEVERRI SEPULVEDA RIGOBERTO.REGISTRO 27-03-73 SENTENCIA DEL 03-11-72 JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION DE: CASTAÑO DE RESTREPO LUCILA A: RESTREPO VALENCIA ANTONIO 100-0073464 Y 100-0073465.REGISTRO 25-08-93 ESCRITURA 1847 DEL 20-08-93 NOTARIA VILLAMARIA COMPROVENTA DE: ROJAS AGUDELO ADAN A: INVERSIONES CARLOS ALBERTO PARRA Y CIA. S. EN C.REGISTRO 05-08-93 ESCRITURA 1733 DEL 1733 DEL 020893 NOTARIA VILLAMARIA COMPROVENTA DE: CARDONA GRANADA HERNANDO, CARDONA DE JARAMILLO TERESA A: ROJAS AGUDELO ADAN.REGISTRO 07-07-93 SENTENCIA DEL 07-06-93 JUZGADO PROMISORIO MUNICIPAL VILLAMARIA ADJUDICACION EN SUCESION DOBLE DE: CARDONA GIRALDO BENJAMIN, GRANADADE CARDONA TERESA A: CARDONA GRANADA HERNANDO, CARDONA DE JARAMILLO TERESA.REGISTRO 09-08-49 ESCRITURA 68 DEL 23-05-49 NOTARIA VILLAMARIA COMPROVENTA DE: OROZCO RAMON ANTONIO A: CARDONA BENJAMIN (100-0082993).REGISTRO 08-09-93 ESCRITURA 6221 DEL 03-09-93 NOTARIA 4. MANIZALES COMPROVENTA DE: GARCIA ALONSO A: INVERSIONES CARLOS ALBERTO PARRA Y CIA. S. EN C.REGISTRO 05-09-91 ESCRITURA 1774 DEL 13-08-91 NOTARIA 2. MANIZALES COMPROVENTA DE: PINEDA GARICA ASDRUAL A: GARCIA ALONSO.REGISTRO 23-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215410289412977

Nro Matrícula: 100-250943

Página 2 TURNO: 2024-100-1-12779

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 03:11:56 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 última página

04-81 ESCRITURA 215 DEL 07-04-81 NOTARIA VILLAMARIA COMPROVANTE DE: GOMEZ DE RAMIREZ MARY A: PINEDA GARCIA ASDRUBAL. REGISTRO 13-04-57 SENTENCIA DEL 13-12-56 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION DE: GOMEZ ZULUAGA MARCO AURELIO A: GOMEZ MARY (100-0041831).REGISTRO 15-06-89 ESCRITUR 1564 DEL 29-12-87 NOTARIA UNICA VILLAMARIA COMPROVANTE DE: RAMIREZ SOTO JORGE A: PINEDA GARCIA ASDRUBAL.REGISTRO 19-09-67 ESCRITURA 173 DEL 13-06-66 NOTARIA VILLAMARIA PARTICIPACION DE BIENES DE: CARDONA CARDONA EDUARDO A: RAMIREZ SOTO JORGE (100-0073998).

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 4 - 21-69 BR LA FLORESTA ED MIRADOR DE LAS FLORES PH APARTAMENTO 101 NIVEL +0.00

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 159969

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-05-2023 Radicación: 2023-100-6-6913

Doc: ESCRITURA 302 DEL 11-04-2023 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$0

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: QUINTERO VASQUEZ MARIA ADALGIZA

CC# 25233792 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-09-2023 Radicación: 2023-100-6-15955

Doc: ESCRITURA 2639 DEL 20-09-2023 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: QUINTERO VASQUEZ MARIA ADALGIZA

CC# 25233792 X

A: CASTRO GARCIA JUAN PABLO

CC# 1053857806

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-02-2024 Radicación: 2024-100-6-2316

Doc: ESCRITURA 301 DEL 09-02-2024 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 2639 DEL 20/9/2023 DE LA NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

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

DE: CASTRO GARCIA JUAN PABLO

CC# 1053857806

A: QUINTERO VASQUEZ MARIA ADALGIZA

CC# 25233792

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-02-2024 Radicación: 2024-100-6-2320



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240215410289412977

Nro Matrícula: 100-250943

Página 3 TURNO: 2024-100-1-12779

Impreso el 15 de Febrero de 2024 a las 03:11:56 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 última página

Doc: ESCRITURA 304 DEL 10-02-2024 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$138,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA
MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: QUINTERO VASQUEZ MARIA ADALGIZA

CC# 25233792

A: RESTREPO PALACIO MARIA AUXILIADORA

CC# 1057757047 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-100-1-12779

FECHA: 15-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HERMAN ZULUAGA SERNA

REGISTRADOR PRINCIPAL