



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1077458146

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JANIER CORDOBA MARTINEZ
NIT / C.C CLIENTE	1077458146
DIRECCIÓN	LOTE 7 CORREG.ZARAGOZA_
	CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA
	63 # 15A-81 INT. 7 PARCELACION VILLAS DEL
	LIMONAR
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Villas del Limonar
CIUDAD	Cartago
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/03/2024
FECHA INFORME	19/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GIRALDO GOMEZ ALBA LUCIA				
NUM.	2286 EscrituraDe	NOTARIA	Segunda	FECHA	09/07/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cartago	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	010400890005000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
375-83511	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: LOTE 7 CORREG.ZARAGOZA. AUNQUE EL CERTIFICADO registra rural, de acuerdo al plano 11 del pot, se encuentra en zona urbana del municipio.
Al inmueble se llega así: Ferrocarril del Pacífico. Carrera 63
Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	2	B. priv	2
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	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
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 378,638,026

VALOR ASEGURABLE \$ COP 378,638,026


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta en el presente informe, certificado de nomenclatura, se recomienda sea protocolizado en el certificado de tradición, en la próxima escritura.

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos
Uso Compatible Según Norma	No aplica
Uso Condicionado Según Norma	No aplica
Uso Prohibido Según Norma	industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	610.54	Frente	17
Forma	Rectangular	Fondo	35
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:205

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO No 003 DE 2010
Antejardín	
Uso principal	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	610.54
AREA CONSTRUIDA	M2	208.83

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	610.54
AREA CONSTRUIDA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$175.892.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	610.54
A.C PRIMER PISO	M2	180.44
A-C SEGUNDO PISO	M2	55.92

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	610.54
AREA CONSTRUIDA	M2	208.83

OBSERVACIONES DE ÁREAS

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	Bueno	300-400
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	No hay	

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	
Sardineles	NO	
Vías Pavimentadas	NO	
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	NO	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

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	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 7 CORREG.ZARAGOZA CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 63 # 15A-81 INT. 7 PARCELACION VILLAS DEL LIMONAR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	otro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		610.54	M2	\$147,000.00	23.70%	\$89,749,380.00
Area Construida	Primer Piso	180.44	M2	\$1,222,240.00	58.25%	\$220,540,985.60
Area Construida	Segundo Piso	55.92	M2	\$1,222,240.00	18.05%	\$68,347,660.80
TOTALES					100%	\$378,638,026
Valor en letras			Trescientos setenta y ocho millones seiscientos treinta y ocho mil veintiséis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$378,638,026

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 012, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

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

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 2, Estar: 2, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: 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 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Zaragoza	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000	3008038480	1353		\$	\$0
2	Zaragoza	\$210,000,000	0.90	\$189,000,000	312 8888644	1208		\$	\$0
3	Zaragoza	\$240,000,000	0.90	\$216,000,000	3108990778	1404		\$	\$0
4	Zaragoza	\$160,000,000	0.90	\$144,000,000	3008038480	985		\$	\$0
Del inmueble						610	208.83		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$180,000,000	\$133,038	1.0	1.0	1.00	\$133,038
2	\$189,000,000	\$156,457	1.0	1.0	1.00	\$156,457
3	\$216,000,000	\$153,846	1.0	1.0	1.00	\$153,846
4	\$144,000,000	\$146,193	1.0	1.0	1.00	\$146,193
					PROMEDIO	\$147,383.42
					DESV. STANDAR	\$10,508.94
					COEF. VARIACION	7.13%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$147,000.00	AREA	610	TOTAL	\$89,670,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,222,240.00	AREA	208.83	TOTAL	\$255,240,379.20
VALOR TOTAL	\$344,910,379.20					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.angelnaranjoinmobiliaria.com/propiedades/lotes-en-cerros-de-cataluna/>
- 2.-https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2249561010-lote-campestre-en-venta-o-permuta-en-via-a-zaragoza-a-6-minutos-de-cartago-_JM#position=8&search_layout=stack&type=item&tracking_id=dbe1ebd0-aa6a-4668-a8bc-3dffd4524cd
- 3.-<https://www.angelnaranjoinmobiliaria.com/propiedades/lote-en-collinas-del-campestre/>
- 4.-https://vendo.com.co/propiedad/7333537_terreno-o-lote-cartago

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	208.83
Area construida vendible	208.83
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$334,128,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,600,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	12
Edad en % de vida útil	12 %
Fito y corvin %	23.61 %
Valor reposición depreciado	\$1,222,240
Valor adoptado depreciado	\$1,222,240
Valor total	\$255,240,379

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 7 CORREG.ZARAGOZA__ CERTIFICADO
NOMENCLATURA: CARRERA 63 # 15A-81 INT. 7
PARCELACION VILLAS DEL LIMONAR | Villas del Limonar |
Cartago | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

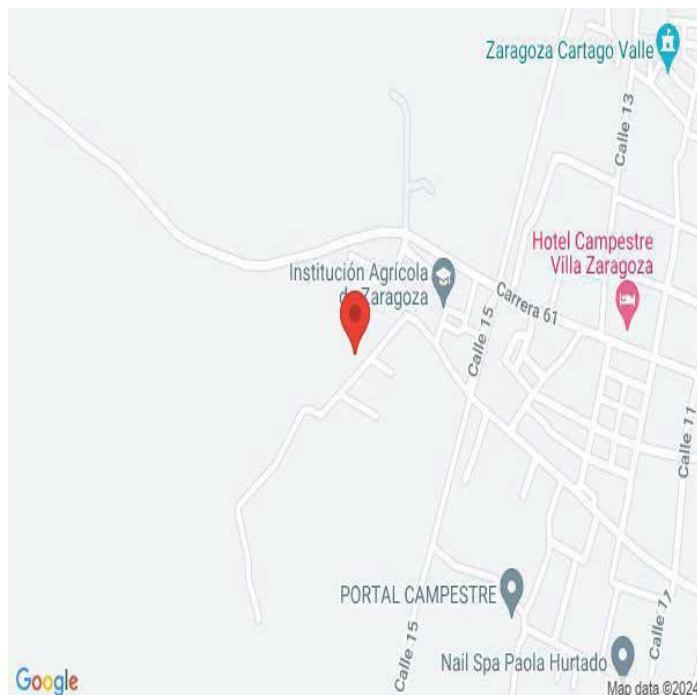
Latitud: 4.69862869583367

Longitud: -75.93190073052476

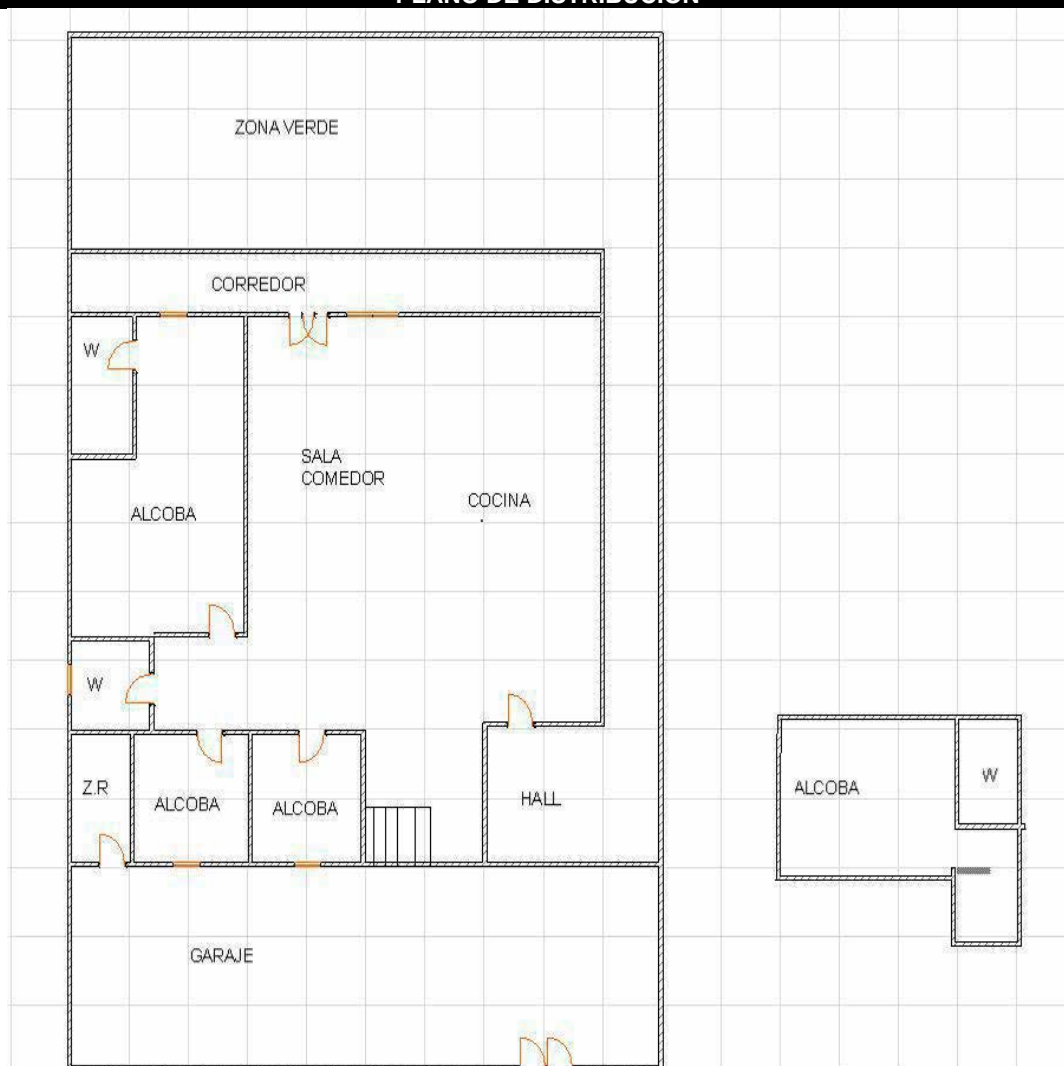
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 41' 55.0644''

Longitud: 75° 55' 54.843''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Closet 1



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior

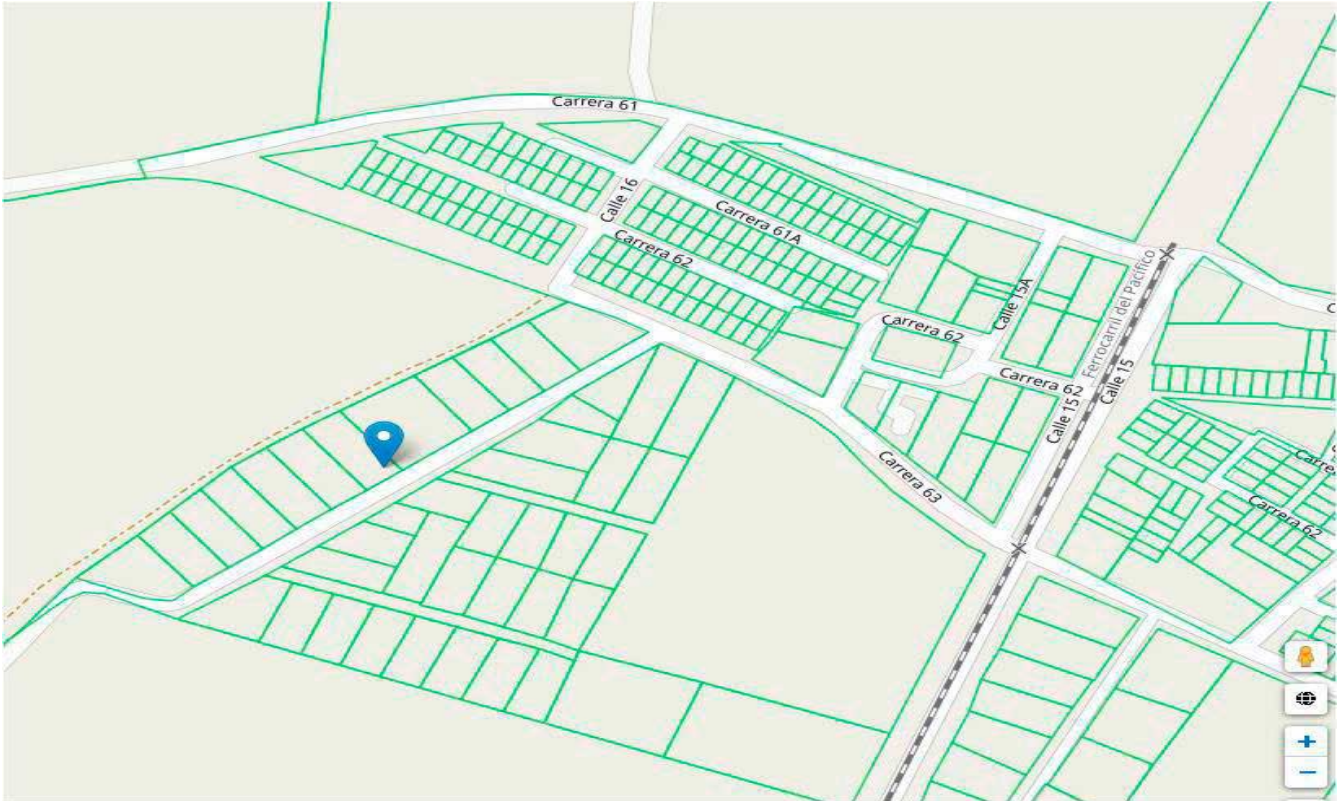


Garaje



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



Consulta catastral



CAPAS

BUSQUEDA

RESULTADO

STREET

Nota: Area cartografica esta calculada bajo el Sistema EPSG: 3115 MAGNA COLOMBIA OESTE

PREDIO

^

NPN

761470104000008900050000000000

Numero predial

76147010400890005000

Direccion

LO 07 ZARAGOZA

Destino

Habitacional

Area terreno

611 m²

Area construida

207 m²

Municipio

CARTAGO

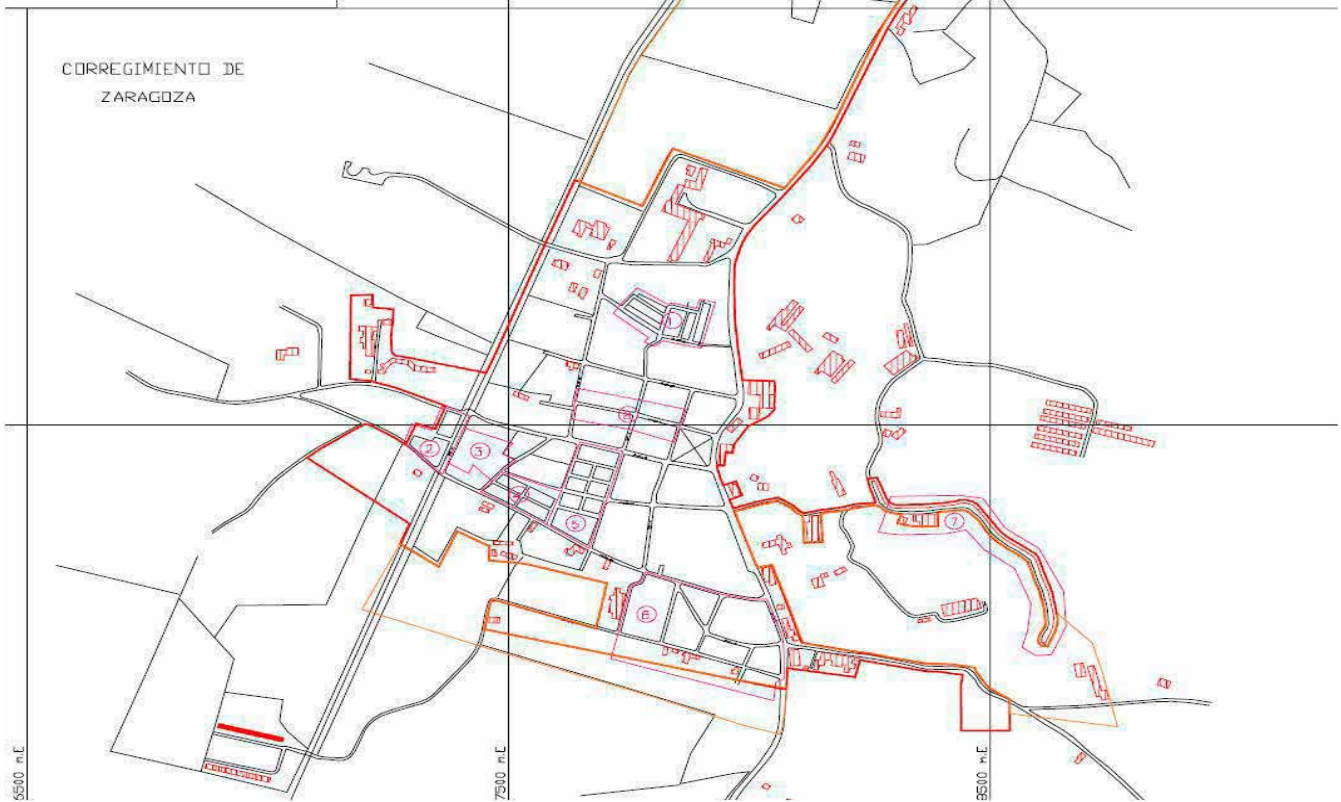
ZONAS

▼

CONSTRUCCIONES

▼

Plano Tratamiento urbanístico



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1077458146



PIN de Validación: a74e0a3f



<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 Nª 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com



PIN de Validación: a74e0a3f



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



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

Tecnologo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío

Administrador Financiero - Universidad del Quindío

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) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con 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.



AVALUO: LRCAJA-1077458146 M.I.: 375-83511

PIN DE VALIDACIÓN

a74e0a3f

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 un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

	MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA Nit: 891.900.493.2	PAGINA 1
		CODIGO: MEDE.300.18.F.06
	CERTIFICADO	VERSION 3

NOMENCLATURA N° 0255– 2024

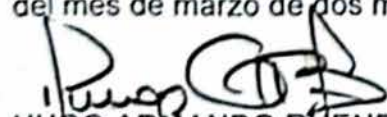
EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION MEDIO AMBIENTE Y
DESARROLLO ECONOMICO.

CERTIFICA:

SOLICITANTE: ALBA LUCIA GIRALDO GOMEZ
NOMENCLATURA ACTUAL: LOTE 7
MATRICULA INMOBILIARIA: 375-83511
REGISTRO PREDIAL: 761470104000000890005000000000
NOMENCLATURA VALIDA: CARRERA 63 N° 15A-81 INTERIOR 7
 PARCELACION VILLAS DEL LIMONAR

NOTA: Este certificado no legaliza la situación jurídica de las construcciones que se encuentren ubicadas en zonas de espacio público, que violen propiedad privada o violen normas legales.

La presente se expide por solicitud del interesado, sin borrones, ni tachones, ni enmendaduras y para cualquier trámite debe verificar la información ante esta entidad, Para constancia se firma en Cartago, Departamento del Valle del Cauca, a un (21) día del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2.024).



HUGO ARMANDO BUENEVENTURA HENAO

Secretario de Planeación, Medio Ambiente y Desarrollo Económico

Proyecto: Luj A Control Urbano

www.cartago.gov.co
 Secretaría de Planeación, Medio Ambiente y Desarrollo Económico
 planeacion@cartago.gov.co
 Carrera 4 No 11 – 64, Altos de AV Villas
 Código Postal: 762021


ALCALDE
 MAS PROGRESO, MEJOR FUTURO ➤



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

Certificado generado con el Pin No: 240313774090988026

Nro Matrícula: 375-83511

Pagina 1 TURNO: 2024-9655

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 02:52:59 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: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 16-09-2011 RADICACIÓN: 2011-6631 CON: ESCRITURA DE: 15-09-2011

CODIGO CATASTRAL: CCL0005RLFCCOD CATASTRAL ANT: CCL0005RLFCC

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2042 de fecha 13-09-2011 en NOTARIA 1 de CARTAGO LOTE 7 con area de 610.54 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).-SEGUN ESC#1011 DEL 03/05/2018 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGO, SE DECLARA CONSTRUCCION, ES CASA CONSTRUIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MILTON FABIAN QUINTERO CHAVES, ADQUIRIO POR ADJUDICACION DE LA COMUNIDAD, CELEBRADA CON BLANCA DURAN DE LOPRETTO, POR ESC.#1009 DE 20 DE MAYO DE 2.009 NOTARIA 1. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 29 DE JULIO DEL MISMO A/O, AL FOLIO #375-79477.--BLANCA DURAN DE LOPRETTO ADQUIRIO UNOS DERECHOS POR COMPRA A WILLIAM, MARIA RUBIELA, EYDER Y MARIA CONSUELO BARAHONA CASALLAS POR ESCRITURA NUMERO 2436 DEL 16 DE OCTUBRE DEL 2008 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 20 DE LOS MISMO AL FOLIO CON MATRICULA NUMERO 375-6145.---OTRO DERECHO LO ADQUIRIO QUINTERO CHAVES MILTON FABIAN POR COMPRA A MARIA SORELLY BARAHONA CASALLAS POR ESCRITURA # 1781 DEL 15 DE JULIO DEL 2005 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS AL FOLIO ANTES RELACIONADO.-OTRO DERECHO LO ADQUIRIO MILTON FABIAN QUINTERO CHAVES POR COMPRA A CAMILO ARTURO BARAHONA CASALLAS POR ESCRITURA # 73 DEL 16 DE ENERO DEL 2003 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS AL FOLIO ANTES CITADO.--MARIA RUBIELA, MARIA ROSELLY, CAMILO ARTURO, WILLIAM, MARIA CONSUELO Y EYDER BARAHONA CASALLAS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESSION DE JOSE MARINEL BARAHONA OSORIO POR MEDIO DE LA ESCRITURA NUMERO 2432 DEL 8 DE SEPTIEMBRE DE 1.998 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO, REGISTRADA EL 22 DE LOS MISMOS AL FOLIO ANTES CITADO.---JOSE MARINEL BARAHONA OSORIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESSION DE POMPEYO BARAHONA AYALA APROBADO SEGUN SENTENCIA DEL 17 DE MARZO DE 1.978 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO, REGISTRADA EL 7 DE ABRIL DEL MISMO A/O.---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 7 CORREG.ZARAGOZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

375 - 79477

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-09-2011 Radicación: 2011-6631

Doc: ESCRITURA 2042 del 13-09-2011 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240313774090988026

Nro Matrícula: 375-83511

Pagina 2 TURNO: 2024-9655

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 02:52:59 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

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

A: QUINTERO CHAVES MILTON FABIAN

CC# 16223721 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-03-2012 Radicación: 2012-1831

Doc: ESCRITURA 567 del 16-03-2012 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: QUINTERO CHAVES MILTON FABIAN

CC# 16223721

A: SALAZAR BETANCUR GLORIA INES

CC# 24410793 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-03-2012 Radicación: 2012-1831

Doc: ESCRITURA 567 del 16-03-2012 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: SALAZAR BETANCUR GLORIA INES

CC# 24410793

A: QUINTERO CHAVES MILTON FABIAN

CC# 16223721

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-2013 Radicación: 2013-275

Doc: ESCRITURA 2570 del 27-11-2012 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: QUINTERO CHAVES MILTON FABIAN

CC# 16223721

A: SALAZAR BETANCUR GLORIA INES

CC# 24410793

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-02-2016 Radicación: 2016-1081

Doc: ESCRITURA 331 del 16-02-2016 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA: 0337 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVA (FAJA DE TERRENO DE 36.93 M2.)

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

DE: SALAZAR BETANCUR GLORIA INES

CC# 24410793

A: QUINTERO CHAVES MILTON FABIAN

CC# 16223721

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-02-2017 Radicación: 2017-889

Doc: ESCRITURA 219 del 03-02-2017 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$6,966,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SALAZAR BETANCUR GLORIA INES

CC# 24410793



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

Certificado generado con el Pin No: 240313774090988026

Nro Matrícula: 375-83511

Pagina 3 TURNO: 2024-9655

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 02:52:59 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

A: MOSQUERA BECERRA SANDRA LUCIA

CC# 31429994 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-02-2017 Radicación: 2017-889

Doc: ESCRITURA 219 del 03-02-2017 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MOSQUERA BECERRA SANDRA LUCIA

CC# 31429994

A: AGRADO RESTREPO GABRIEL BENJAMIN

CC# 16218525

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-05-2018 Radicación: 2018-3049

Doc: ESCRITURA 1011 del 03-05-2018 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: AGRADO RESTREPO GABRIEL BENJAMIN

CC# 16218525

A: MOSQUERA BECERRA SANDRA LUCIA

CC# 31429994

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-05-2018 Radicación: 2018-3049

Doc: ESCRITURA 1011 del 03-05-2018 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: MOSQUERA BECERRA SANDRA LUCIA

CC# 31429994

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-05-2018 Radicación: 2018-3049

Doc: ESCRITURA 1011 del 03-05-2018 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$12,175,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MOSQUERA BECERRA SANDRA LUCIA

CC# 31429994

A: MARIN MARIN PAOLA ANDREA

CC# 52724539 X

A: MARMOLEJO ABADIA EDWIN YOHAN

CC# 16234009 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-09-2022 Radicación: 2022-7175

Doc: ESCRITURA 2286 del 09-07-2022 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$161,348,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MARIN MARIN PAOLA ANDREA

CC# 52724539



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

Certificado generado con el Pin No: 240313774090988026

Nro Matrícula: 375-83511

Pagina 4 TURNO: 2024-9655

Impreso el 13 de Marzo de 2024 a las 02:52:59 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: MARMOLEJO ABADIA EDWIN YOHAN

CC# 16234009

A: GIRALDO GOMEZ ALBA LUCIA

CC# 31409185 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-09-2022 Radicación: 2022-7175

Doc: ESCRITURA 2286 del 09-07-2022 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: GIRALDO GOMEZ ALBA LUCIA

CC# 31409185

A: ALZATE ALZATE FRANCISCO JAVIER

CC# 10079376

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-9655

FECHA: 13-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GILBERTO JARAMILLO ARANGO

REGISTRADOR SECCIONAL