



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143127816

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	BRYAN YESID TORRES ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	1143127816
DIRECCIÓN	CALLE 30 2N-03 - LOTE 10 MANZANA 7 URB/ VILLA DEL ROBLE
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Ciudadela Villa del Roble
CIUDAD	Cartago
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

FECHA VISITA	05/04/2024
FECHA INFORME	09/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CLAUDIA PATRICIA TORRES TRIANA			
NUM. ESCRITURA	1638 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Cartago		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	7614701030000575001200000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CIUDADELILLA VILLA DEL ROBLE			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	102000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0			

M. INMOB.	Nº
375-44280	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Ciudadela Villa del Roble, Nomenclatura Calle 30 # 2N - 03 - Mz 7 Casa 10, del municipio de Cartago, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 4. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 129,221,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,221,800

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

José Miguel Aranzazu R.

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

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
Perito Actuante
C.C: 1113304560
RAA: AVAL-1113304560

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	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 102 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en los documentos jurídicos aportados (CTL y EP), En función del cual está sometida la PH, y el área construida que fue medida en visita de inspección. **Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 1806 del 26 - 10 - 1992 Notaría 1° de Cartago. **Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 023 de 2013 - Tratamiento: Desarrollo Concionado. Inmueble con área construida de 60.38 m², es decir con 4.8 m² fuera de norma, lo que representa un 8.6% del área susceptible de legalizar. Nota 1: Se liquida el área construida que cumple con la normatividad vigente para el sector.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	64.58	AREA TERRENO	M2	64.58
AREA CONSTRUIDA	M2	0	CONSTRUCCION	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 41.985.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	64.58	AREA TERRENO	M2	64.58
AREA CONSTRUIDA	M2	60.38	AREA VALORIZADA	M2	55.58

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 30 2N-03 - LOTE 10 MANZANA 7 URB/ VILLA DEL ROBLE | Ciudadela Villa del Roble | Cartago | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1806, fecha: 26/10/1992, Notaría: 1 y ciudad: Cartago.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento		Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
Andenes		SI	Bueno
Sardineles		SI	Bueno
Vías 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	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	páneles y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura

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: 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
Área terreno	LOTE _PH	64.58	M2	\$710,000.00	35.48%	\$45,851,800.00
Área construida	Casa	55.58	M2	\$1,500,000.00	64.52%	\$83,370,000.00
TOTALES					100%	\$129,221,800
Valor en letras	Ciento veintinueve millones doscientos veintiún mil ochocientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$129,221,800
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

Jurídica: El inmueble tasado no presenta gravámenes ni inconsistencias en los documentos jurídicos 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 no tiene garajes integrados a su estructura.

Entorno: Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía peatonal en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 1C Norte y la Cra 20. En su cercanía hay lugares de interés como el Centro Comercial Nuestro Cartago, Clínica Comfandi e Iglesia San Pablo Apostol. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

Propiedad horizontal: Escritura: 1806, Fecha escritura: 26/10/1992, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Cartago, Administración: 102000, Total unidades: 1 UND / PH: 102 UNDS, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados normales en buen estado de conservación.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados, la cual está en función del terreno y área construida permitida por norma.

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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Villa del Roble - Cartago	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3184000364	72	100	\$1,300,000	\$130,000,000
2	Villa del Roble - Cartago	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	3113808453	72	72	\$1,600,000	\$115,200,000
3	Villa Helena	\$170,000,000	0.98	\$166,600,000	22122679	88	80	\$1,300,000	\$104,000,000
Del inmueble						64.58	55.58		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$50,500,000	\$701,389	1.0	1.0	1.00	\$701,389
2	\$51,050,000	\$709,028	1.0	1.0	1.00	\$709,028
3	\$62,600,000	\$711,364	1.0	1.0	1.00	\$711,364
				PROMEDIO	\$707,260.10	
				DESV. STANDAR	\$5,217.03	
				COEF. VARIACION	0.74%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$710,000.00	AREA	64.58	TOTAL	\$45,851,800.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	55.58	TOTAL	\$83,370,000.00
VALOR TOTAL		\$129,221,800.00				

Observaciones:

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

Enlaces:

1.-<https://www.fincaeniz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cartago/cartago/10647819>

2.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-314b-eb76dd0b5d96-8661-217ac8ec-10e97?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=257a39a8-fa33-4933-8fdf-78eea1d45408

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39c9-a7593dc27df6-bbd2-3192c409-c2ef?page=1&pos=0&t_sec=206&t_or=1&t_pvrid=3d7088d-5f66-4e04-ad11-5e31977bbfe6

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 30 2N-03 - LOTE 10 MANZANA 7 URB/ VILLA DEL ROBLE | Ciudadela Villa del Roble | Cartago | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

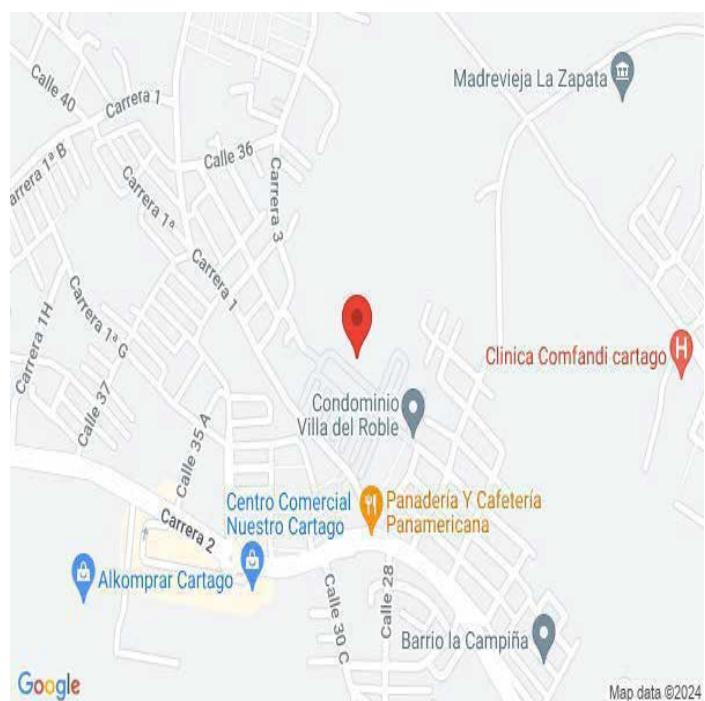
Latitud: 4.760025439988768

Longitud: -75.93131468243021

COORDENADAS (DMS)

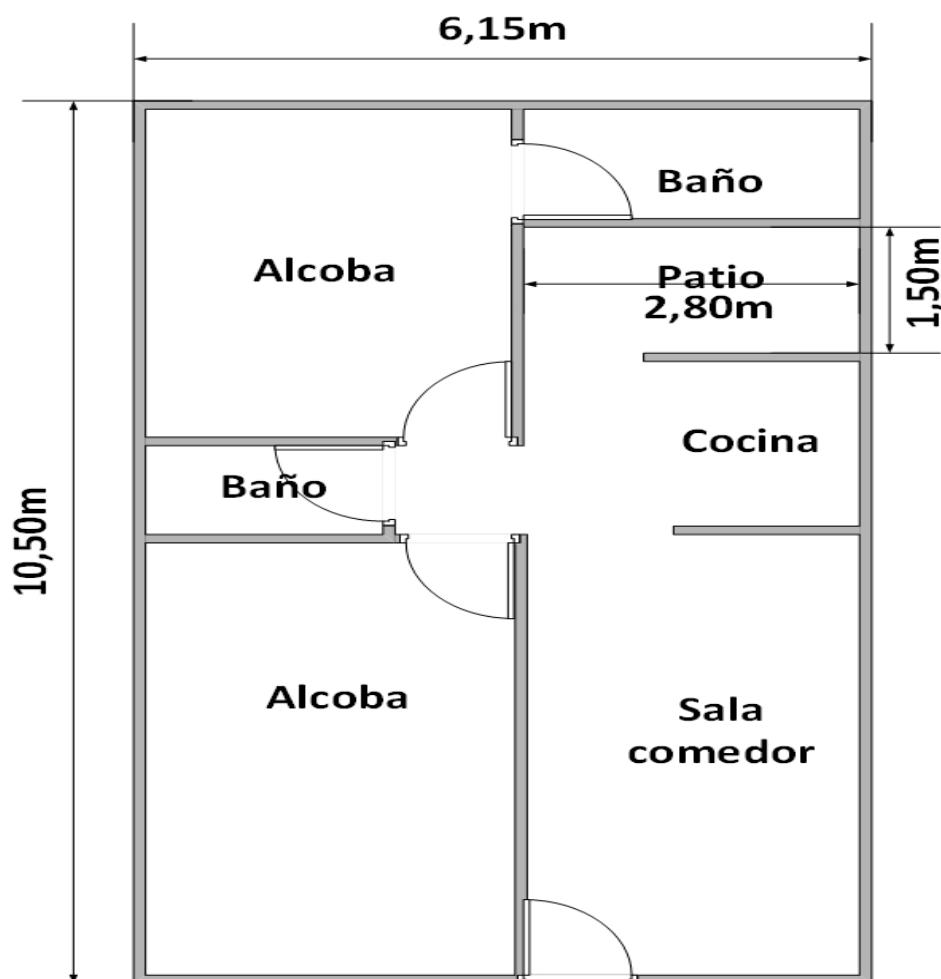
Latitud: 4° 45' 36.0894''

Longitud: 75° 55' 52.7334''



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Closet 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



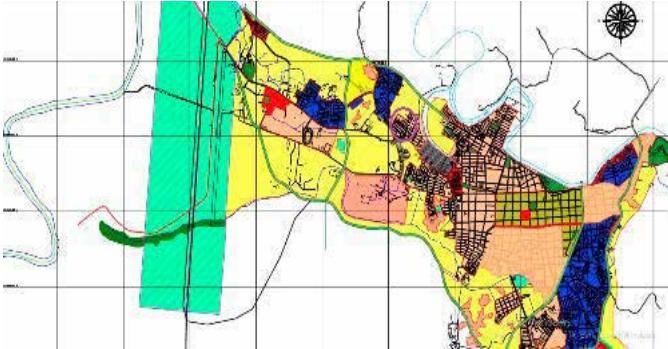
Piscinas-CJ



CABIDA Y LINDEROS LOTE

PRIMERO: OBJETO.- Que por medio de éste instrumento público el (la) (los) vendedor (a) (es) transfiere (n) a título de venta a favor de (el) (la) (los) comprador (a) (es) el **Derecho de Dominio y la Posesión Plena** que tiene (n) y ejerce (n) sobre el (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s): UN LOTE de terreno identificado con el No. 10 de la Manzana 7 de la Urbanización **VILLA DEL ROBLE II**, ubicado en el Municipio de Cartago (Valle), en la **CALLE 30 No. 2 N-03**, predio regular con una extensión superficialia de sesenta y cuatro punto quinientos setenta y cinco metros cuadrados (**64.575 m²**), comprendido por los siguientes linderos: Punto de Referencia. Esquina NW con coordenadas asumidas, referidas al levantamiento inicial; Norte - 1°028.678.93 y Este - 1°017.403.55. Superficie: 64.58 M². Por el Norte, colindante (s): Lote No. 9. Rumbo (s): S 60° 20' 00" E. Distancia= 10.50 m. Por el Este, Colindante (s): Lote No. 20. Rumbo (s): S 29° 40' 00" W. Distancia 6.15 m. Por el Sur, colindante (s): Carrera 2 A Norte. Rumbo (s): N 60° 20'00" W. Distancia =10.50 m. Por el Oeste, Colindante (s): Calle 31 C. Rumbo (s): N 29°40'00" E. Distancia= 6.15 m. e identificado con la ficha o cédula catastral actual Número **01-03-0575-0012-000**.

FICHA NORMATIVA



PLANO AMENAZA INUNDACIÓN



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 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 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 sufren 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-1143127816



PIN de Validación: b0920a2c



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 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
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0920a2c



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



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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0920a2c

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	20 Mayo 2020

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) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113304560



PIN de Validación: b0920a2c



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



El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 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 reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0920a2c

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 veintidos (22) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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

Nro Matricula: 375-44280

Impreso el 02 de Abril de 2024 a las 01:55:40 p.m

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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 375 CARTAGO DEPTO:VALLE MUNICIPIO:CARTAGO VEREDA:CARTAGO

FECHA APERTURA: 17-11-1992 RADICACION: 92-07160 CON: ESCRITURA DE: 26-10-1992

CODIGO CATASTRAL: CCL0004UECD COD. CATASTRAL ANT.: 761470103000005750012000000000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO: CON UNA EXTENSION DE 64,58 METROS CUADRADOS. VER LINDEROS. ESC. 1806 DE 26 DE OCTUBRE DEL/92 NOTARIA 1. CARTAGO. ART. 11 DECRETO 1711 DEL/84. DECLARACION MEJORA: CASA DE HABITACION EN OBRA BLANCA, CONSTA DE DOS ALCOBAS, SALA COMEDOR, COCINA, BA/O CON DUCHA, PATIO, AREA DE AISLAMIENTO POSTERIOR DE 12.30 M2., FACHADA EN LADRILLO LIMPIO, MAMPOSTERIA EN LADRILLO ESTRUCTURADO, TECHO EN VIGAS Y TEJA DE BARRO, UNA PUERTA PRINCIPAL, CUATRO PUERTAS INTERNAS METALICAS, DOS VENTANAS EXTERNAS DE FACHADA, METALICAS CON VIDRIO, UNA LUCETA Y DOS VENTANAS INTERNAS, UN LAVADERO Y UN MESON PREFABRICADO, INFRAESTRUCTURA HIDROSANITARIA Y ELECTRICA COMPLETAS, CON SUS RESPECTIVOS SERVICIOS PUBLICOS FUNCIONANDO AL DIA, DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES.

COMPLEMENTACION:

GERENCIAR CARTAGO LIMITADA EFECTUA DIVISION DE MANZANAS Y LOTES POR ESC. 1806 DE OCT. 26/92 NOTARIA 1. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 17 DE NOV. DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-0044129. GERENCIAR CARTAGO. LTDA EFECTUA DIVISION LOTES, POR ESC. 1041 DE JULIO 14/92 NOTARIA 1. CARTAGO, REGISTRADA EL 15 DE JULIO DE LOS MISMOS A LOS FOLIOS 375-0043336-375-0043337-375-0043338. GERENCIAR CARTAGO LTDA. HUBO MAYOR PORCION POR COMPRA A GONZALO, ALBEIRO, CARLOS HUMBERTO, ANTONIO JOSE SANCHEZ SANCHEZ Y DOLORES SANCHEZ DE VELEZ POR ESC. 137 DE MARZO 4/92 NOTARIA ANSERMANUEVO, REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-0042090. VALOR \$117.000.00. LOS CITADOS VENDEDORES EFECTUAN ENGLOBAMIENTO POR ESC. 824 DE OCT. 28/91 NOTARIA ANSERMANUEVO, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-0041005. ANTONIO JOSE, GONZALO, CARLOS HUMBERTO, ALBEIRO SANCHEZ SANCHEZ Y DOLORES SANCHEZ DE VELEZ, ADQUIRIERON LOS LOTES MATERIA DEL ENGLOBAMIENTO POR COMPRA A CARMELINA SANCHEZ MUÑOZ POR ESC. 520 DE JULIO 8/91 NOTARIA ANSERMANUEVO, REGISTRADA EL 16 DE LOS MISMOS A LOS FOLIOS 375-0008037-375-0012711-375-0012737-375-0034814 Y 375-0034820 VALOR \$39.000.000.00. CON OTROS INMUEBLES, CARMELINA SANCHEZ MUÑOZ HUBO LOS LOTES POR COMPRA A GONZALO SANCHEZ PATIÑO POR ESC. 1540 DE SEPT. 20/88 NOTARIA 1. CARTAGO, REGISTRADA EL 2 DE NOV. DE LOS MISMOS. VALOR \$5.442.000.00. CON OTROS INMUEBLES, POR ESC. 1781 DE OCT. 31/88 NOTARIA 1. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 2 DE NOV. DE LOS MISMOS A LOS FOLIOS 375-0034820, SE ACLARA LA ESC. 1540 EN CUANTO LA EXTENSION. GONZALO SANCHEZ PATIÑO HUBO LOS LOTES ASI: A) POR COMPRA A JOSE LAU CASTELLANOS GUEVARA POR ESC. 1315 DE OCT. 13/78 NOTARIA 1. CARTAGO, REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-0008037. VALOR \$280.000.00. JOSE LAU CASTELLANOS GUEVARA HUBO MAYOR PORCION POR COMPRA A APARICIO CASTELLANOS POR ESC. 1803 DE NOV. 20/75 NOTARIA 1. CARTAGO, REGISTRADA EL 21 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 IMPAR TOMO 3 FL. 160 PTDA. 1521. VALOR \$130.000.00. APARICIO CASTELLANOS HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE CARMEN GUEVARA CASTELLANOS, SEGUITO EN EL JUZ. 1 C.CTO. DE CARTAGO, DONDE SE APROBO LA PARTICION EN SENTENCIA DE MAYO 15/69, REGISTRADA EL 26 DE ABRIL DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 PAR TOMO 1 FL. 324 PTDA. 528. VALOR \$110.000.00. B) OTROS DOS LOTES LOS HUBO GONZALO SANCHEZ PATIÑO POR COMPRA A RAMON ELIAS RAMIREZ, POR ESC. 120 DE ENERO 31/80 NOTARIA 1. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 28 DE MARZO DE LOS MISMOS A LOS FOLIOS 375-0012711 Y 375-0012737. VALOR \$200.000.00. RAMON RAMIREZ R. HUBO ASI: UN LOTE POR COMPRA A CARMEN ROSA PEREZ V. DE BECERRA, POR ESC. 1309 DE NOV. 22/65 NOTARIA 2. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 30 DE NOV. DE LOS MISMOS. VALOR \$16.000.00. Y OTRO LOTE POR COMPRA A DANIEL ANTONIO VARGAS GARCIA, POR ESC. 1074 DE SEPT. 4/68 NOTARIA 2. CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE SEPT. DE LOS MISMOS. VALOR \$20.000.00. CI OTRO LOTE LO HUBO POR COMPRA A MISael SEGURA Y PAULINA CHAVES DE SEGURA, POR ESC. 1057 DE JULIO 28/76 NOTARIA 1. CARTAGO, REGISTRADA EL 4 DE AGOSTO DE LOS MISMOS AL FOLIO 375-0034814. VALOR \$116.000.00. LOS CITADOS VENDEDORES ADQUIRIERON POR COMPRA A ZOILA ROSA BECERRA POR ESC. 742 DE AGOSTO 26/47 NOTARIA 1. DE CARTAGO,

CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

FICHA PÚBLICA DE CARTAGO

Nro Matricula: 375-44280

Impreso el 02 de Abril de 2024 a las 01:55:40 p.m.

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 pagina

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA EL TREBOL 8360001635
A: TORRES TRIANA CLAUDIA PATRICIA 31423861 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 13-08-2009 Radicacion: 2009-5920 VALOR ACTO: \$ 20,000,000.00

Documento: ESCRITURA 2118 del: 05-08-2009 NOTARIA 2 de CARTAGO

ESPECIFICACION: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO (OTRO)

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

A: TORRES TRIANA CLAUDIA PATRICIA 31423861

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 06-10-2016 Radicacion: 2016-7021 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2897 del: 04-10-2016 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: TORRES TRIANA CLAUDIA PATRICIA 31423861

A: ECHEVERRI LONDO/O ISMELDA CC.31.435.221

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 10-05-2022 Radicacion: 2022-3648 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 74 del: 29-04-2022 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

Se cancela la anotacion No. 7

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (HIPOTEC CUANTIA INDETERMINADA)

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

DE: ECHEVERRI LONDO/O ISMELDA 31435221

A: TORRES TRIANA CLAUDIA PATRICIA 31423861

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2011-208 fecha 15-05-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN

RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE

23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 2 Radicacion: C2014-140 fecha 18-03-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C.

(SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO

IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 3 Radicacion: ICARE-2022 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.

Anotacion Nro: 2 Nro correcion: 1 Radicacion: C2009-230 fecha 16-06-2009

LA CORRECCION EN CUANTO A LA ESPECIFICACION DEL ACTO-PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Nro Matricula: 375-44280

Página 4

Impreso el 02 de Abril de 2024 a las 01:55:40 p.m

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 pagina

VALE (CONSULTA 848 OFICINA ASESORA JURIDICA-ASUNTO_CR-003 DEL 03-04-09

SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO) ART. 35 DCTO.1250/70

Anotacion Nro: 3 Nro correccion: 1 Radicacion: C2008-317 fecha 31-07-2008

LA CORRECCION EN CUANTO CANCELACION HIPOTECA VALE ART.35 DCTO.1250/70.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

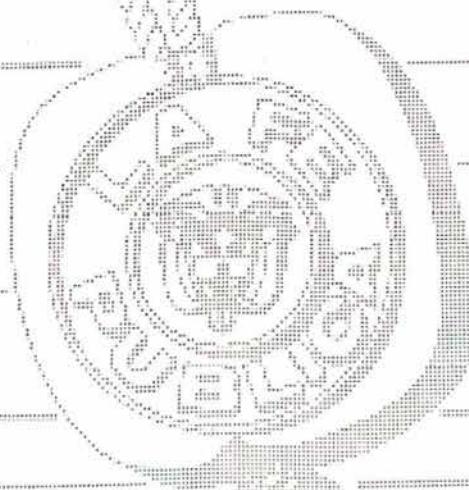
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO7 Impreso por:CAJERO7

TURNO: 2024-11220 FECHA: 02-04-2024

G. Jaramillo

El Registrador: GILBERTO JARAMILLO ARANGO



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA