



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1143950112

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| CLIENTE | CARLOS ANDRES PORTOCARRERO |
| NIT / C.C CLIENTE | ESTUPUÑAN |
| DIRECCIÓN | 1143950112 |
| SECTOR | CALLE 24 A #3 A-03, PARTAMENTO 302 |
| BARRIO | Urbano Estrato 3 |
| CIUDAD | Praga |
| DEPARTAMENTO | Cartago |
| PROPOSITO | Valle del Cauca |
| TIPO AVALUO | Modelo 8-14 |
| VALUADOR | valor comercial |
| IDENTIFICACIÓN | LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ |
| | 24547694 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 26/04/2024 |
| FECHA INFORME | 29/04/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 10 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------------|-------------|---------|-----------------|------------|
| PROPIETARIO | ARENAS LOPEZ LUZ MARINA | | | | |
| NUM. | 3020 Escritura De | NOTARIA | SEGUNDA | FECHA | 21/09/2021 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Cartago | | DEPTO | Valle del Cauca | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | CCL0004YSNE | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aportan | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | EDIFICIO PRAGA PLAZA | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 4.9298% | | | | |

| | |
|-----------|-----------------|
| M. INMOB. | N° |
| 375-87699 | APARTAMENTO 302 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 24 A #3 A-03, PARTAMENTO 302
Al inmueble se llega así: calle 24
Cuenta con servicios públicos (agua, energía), 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. |

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|-----------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | Jardín Infantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyetora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | Si |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 79,355,056

VALOR ASEGURABLE \$ COP 79,355,056


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


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

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H. | |
|----------------------------|---------------------|
| Área de actividad | Residencial. |
| Uso principal | Vivienda |
| Tipo de proyecto | Apartamento |
| Total unidades de vivienda | 1 UND / PH: 16 UNDS |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: 3020 del 21-09-2021 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo Municipal 015 de mayo del 2000 Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|--------------|
| AREA PRIVADA | M2 | 30.65 | AREA PRIVADA | M2 | 30.65 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 30.65 | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | \$39.281.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 30.65 | AREA PRIVADA | M2 | 30.65 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 24 A #3 A-03, PARTAMENTO 302 | Praga | Cartago | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2726, fecha: 14/11/2014, Notaría: SEGUNDA y ciudad: CARTAGO.

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100% |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 2 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 años |
| Vida Remanente | 90 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | 0-3 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 2014 |

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 Privada | | 30.65 | M2 | \$2,589,072.00 | 100.00% | \$79,355,056.80 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$79,355,056 |
| Valor en letras | | | Setenta y nueve millones trescientos cincuenta y cinco mil cincuenta y seis Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL

\$79,355,056

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 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: | 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 4 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble cuenta con un espacio de garaje para motos asignado de uso exclusivo identificado como PARQUEADERO PARA MOTOCICLETA No. 101.

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 2726, Fecha escritura: 14/11/2014, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CARTAGO, Total unidades: 1 UND / PH: 16 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Citófono: Si

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, 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.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-----------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|-------------|
| 1 | cARTAGO | 1 | \$198,000,000 | 0.95 | \$188,100,000 | 1 | \$18,000,000 | 0 | \$ | \$3,037,500.00 | 312 7804012 |
| 2 | Cartago | 3 | \$150,000,000 | 0.95 | \$142,500,000 | | \$ | 0 | \$ | \$2,850,000.00 | 310 4446298 |
| 3 | Cartago | 2 | \$159,900,000 | 0.97 | \$155,103,000 | | \$ | 0 | \$ | \$2,423,484.38 | 311 3728429 |
| 4 | Cartago | 2 | \$175,000,000 | 0.97 | \$169,750,000 | | \$ | | \$ | \$2,926,724.14 | 3113728429 |
| Del inmueble | | 302 | | | | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 12 | | 56 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.90 | 0.9 | \$2,733,750.00 |
| 2 | 10 | | 50 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.90 | 0.9 | \$2,565,000.00 |
| 3 | 10 | 67 | 64 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,423,484.38 |
| 4 | 10 | | 58 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.90 | 0.9 | \$2,634,051.73 |
| | 10 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,589,071.53 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$130,324.75 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 5.03% |

| | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|-------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,719,396.28 | TOTAL | \$83,349,495.89 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,458,746.78 | TOTAL | \$75,360,588.75 |
| VALOR TOTAL | \$79,355,056.80 | | | |

Observaciones:
Se da afectación por ubicación, debido a que no cuenta con dotacionalidad, la oferta 3 cuanta con garaje exclusivo de moto, como el objeto de avalúo.

Enlaces:
[1.-https://www.proceparati.com.co/detalle/14032-32-6d5b-ac58a144bd8a-fb01865-b439-32ac](https://www.proceparati.com.co/detalle/14032-32-6d5b-ac58a144bd8a-fb01865-b439-32ac)
[2.-https://www.proceparati.com.co/detalle/14032-32-9a3-c1f6adab46f57e194c1-bd8a-3808](https://www.proceparati.com.co/detalle/14032-32-9a3-c1f6adab46f57e194c1-bd8a-3808)
[3.-https://www.proceparati.com.co/detalle/14032-32-1cd8-e2ff1c17115-9928cf1e-a782-3698](https://www.proceparati.com.co/detalle/14032-32-1cd8-e2ff1c17115-9928cf1e-a782-3698)
[4.-https://www.proceparati.com.co/detalle/14032-32-1cd8-e2ff1c17115-9928cf1e-a782-3698](https://www.proceparati.com.co/detalle/14032-32-1cd8-e2ff1c17115-9928cf1e-a782-3698)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 24 A #3 A-03, PARTAMENTO 302 | Praga | Cartago | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

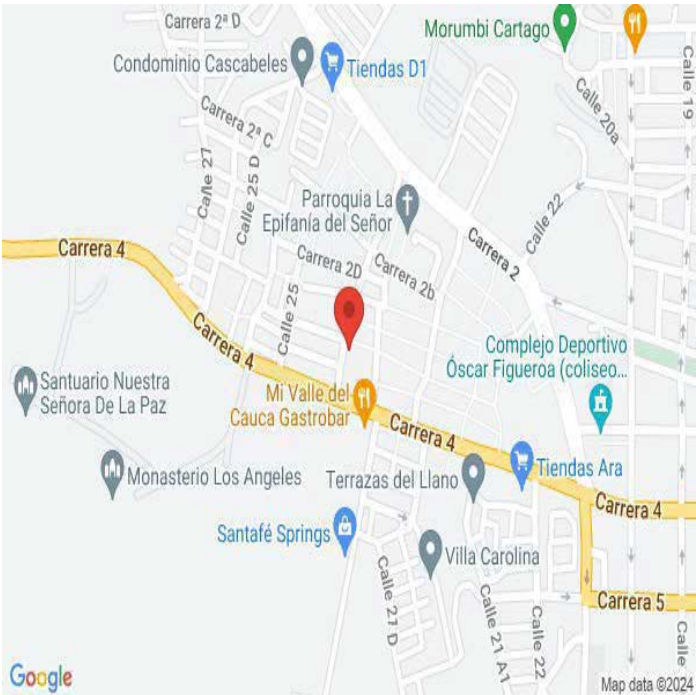
Latitud: 4.752184624138712

Longitud: -75.92805657976227

COORDENADAS (DMS)

Latitud:

Longitud:



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Escalera común - CJ



FOTOS General

Garajes para motos-CJ



Garajes para motos-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

POR EL CENIT: Con la placa de concreto que lo separa del techo del edificio PRAGA PLAZA de propiedad de RIVERA VERGARA S.A. A este inmueble le corresponde el coeficiente de copropiedad del **4.9298%**, el folio de matrícula inmobiliaria número **375-87699** de la Oficina de Instrumentos Públicos de **Cartago** Valle y la cédula catastral actual número **01.03.0693.0035.901**. **BIEN COMÚN DE USO EXCLUSIVO: AL APARTAMENTO 302 DEL EDIFICIO PRAGA PLAZA** le corresponde el siguiente bien de uso exclusivo: **PARQUEADERO PARA MOTOCICLETA No. 101**, con un área

Powered by  CamScanner

República de Colombia



aproximada de **Dos con Setenta y tres metros cuadrados (2.73 metros cuadrados)** y cuyos linderos son: **POR EL NORTE**, en extensión aproximada de uno con noventa y cinco metros (1.95 Mrs.) con el parqueadero número 102 del EDIFICIO PRAGA PLAZA de propiedad de la sociedad RIVERA VERGARA S.A.; **POR EL SUR**, en extensión

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 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 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-1143950112



PIN de Validación: af2b0a51



<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

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
17 Abr 2024

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
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af2b0a51



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
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
17 Abr 2024

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
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af2b0a51



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



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
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

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
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: af2b0a51



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



Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

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

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Tecnólogo 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.



PIN de Validación: af2b0a51



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



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af2b0a51

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 diecisiete (17) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-7143950112 M.I.: 375-87699

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240419998193261918

Nro Matrícula: 375-87699

Pagina 1 TURNO: 2024-13915

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 01:00:53 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: 01-12-2014 RADICACIÓN: 2014-7975 CON: ESCRITURA DE: 21-11-2014

CODIGO CATASTRAL: CCL0004YSNECOD CATASTRAL ANT: CCL0004YSNE

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 302 CON AREA DE 30.65 M2. CON COEFICIENTE DE 4.9298% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2726 DE FECHA 14-11-2014 EN NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

RIVERA Y VERGARA S.A. EFECTUO ENGLOBE POR ESC.184 DEL 28 DE ENERO DE 2014 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS. EFECTUO DIVISION DE LOTES POR ESC.2463 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2014 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 17 DE LOS MISMOS, A LOS FOLIO CON MATRICULAS 375-70966 AL 70970.- OTRA DIVISION LA EFECTUO POR ESC.14 DEL 8 DE ENERO DE 1997 DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 9 DE LOS MISMOS, AL FOLIO CON MATRICULA 375-56716; Y ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A INVERSIONES RIVERA Y VERGARA LTDA, POR ESC.1292 DEL 15 DE OCTUBRE DE 1992, DE LA NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 16 DE LOS MISMOS, AL FOLIO CON MATRICULA 375-52612, POR VALOR DE \$3.000.000.OO-70966

BPO 654/2013. SNR.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 24 A #3 A-03

1) CALLE 24A CRA. 3A Y 3B APARTAMENTO 302 #EDIFICIO PRAGA PLAZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

375 - 86358

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-11-2014 Radicación: 2014-7975

Doc: ESCRITURA 2726 del 14-11-2014 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 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: RIVERA VERGARA S.A.

NIT# 8919020068 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-01-2016 Radicación: 2016-300



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

Certificado generado con el Pin No: 240419998193261918

Nro Matrícula: 375-87699

Pagina 2 TURNO: 2024-13915

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 01:00:53 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

Doc: ESCRITURA 1516 del 30-06-2015 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO INMUEBLE

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

DE: RIVERA VERGARA S.A.

NIT# 8919020068

A: GUTIERREZ LEON KELLY JHOHANNA

CC# 1112788619 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-7887

Doc: ESCRITURA 3020 del 21-09-2021 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO INMUEBLE

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

DE: GUTIERREZ LEON KELLY JHOHANNA

CC# 1112788619

A: ARENAS LOPEZ LUZ MARINA

CC# 31405699 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-10-2021 Radicación: 2021-7887

Doc: ESCRITURA 3020 del 21-09-2021 NOTARIA SEGUNDA 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: ARENAS LOPEZ LUZ MARINA

CC# 31405699

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

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.

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240419998193261918

Nro Matrícula: 375-87699

Pagina 3 TURNO: 2024-13915

Impreso el 19 de Abril de 2024 a las 01:00:53 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-13915

FECHA: 19-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GILBERTO JARAMILLO ARANGO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública