



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-9738604

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CESAR AUGUSTO VELA PINZÓN
NIT / C.C CLIENTE	9738604
DIRECCIÓN	CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 21 # 1S-32 BARRIO LA ISABELA
SECTOR	Urbano
BARRIO	La Isabela
CIUDAD	Caicedonia
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
IDENTIFICACIÓN	18468387

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/08/2024
FECHA INFORME	29/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JHOANNA ALEXANDRA CAMPOS CANO						
NUM. ESCRITURA	33 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1 ^a Caicedonia	FECHA	18/01/2012		
CIUDAD ESCRITURA	Caicedonia		DEPTO	Valle del Cauca			
CEDULA CATASTRAL	7612201000000308001500000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

M. INMOB.	Nº
382-22392	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Se encuentra ubicado en la manzana E del barrio La Isabela en el municipio de Caicedonia, Valle del Cauca.

Al inmueble se llega así: Desde vía colectora (carrera 21) que directamente con el inmueble.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

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	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 142,188,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 142,188,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14, CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 21 # 1S-32 BARRIO LA ISABELA, ADJUNTO, se recomienda protocolizar para actualizar el certificado de tradición.

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

NOMBRES Y FIRMAS


 IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ
 Perito Actuante
 C.C: 18468387
 RAA: AVAL-18468387


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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Agrupaciones.
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Recreacional, Institucional, Industria.
Uso Condicionado Según Norma	No especifica.
Uso Prohibido Según Norma	No especifica.
Amenaza Riesgo Inundacion	No aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No aplica
Suelos De Proteccion	No aplica
Patrimonio	No aplica

Área Lote	72.00	Frente	6.00
Forma	Rectangular	Fondo	12.00
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo municipal 011-015 2015 – PBOT Caicedonia / Fichas normativa 6.
Antejardín	No especifica.
Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Agrupaciones.
Altura permitida pisos	2 pisos.
Aislamiento posterior	2 m.
Índice de ocupación	0.94
Índice de construcción:	No especifica.
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	42.00

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA CONSTRUIDA	M2	36.00
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 13.650.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	72.00
AREA PISO 2	M2	18.11

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72.00
AREA PISO 1	M2	67.68
AREA PISO 2	M2	18.11

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

 Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

 Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

 Cond.seguridad: Aguas servidas:
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	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 21 # 1S-32 BARRIO LA ISABELA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

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. La construcción observada en el segundo piso está desarrollada en su totalidad en sistema liviano.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72.00	M2	\$545,000.00	27.60%	\$39,240,000.00
Area Construida	Vivienda piso 1	67.68	M2	\$1,200,000.00	57.12%	\$81,216,000.00
Area Construida	Vivienda piso 2	18.11	M2	\$1,200,000.00	15.28%	\$21,732,000.00
TOTALES					100%	\$142,188,000

Valor en letras

Ciento cuarenta y dos millones ciento ochenta y ocho mil Pesos Colombianos

 TOTAL COMERCIAL **\$142,188,000**
 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 bajas

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.

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.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito.

Entorno: El entorno es tranquilo, con una dinámica activa, bien iluminado, con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y rutas de transporte suficientes para abastecer la demanda. Adyacente a vías colectoras barriales que permiten la accesibilidad y movilidad en diferentes medios de transporte. Cercano a equipamientos colectivos como colegio, hospital, estación de policía y otros de uso recreativo.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Fachada en graniplast; Pisos generales en cerámica; Muros en vinilo; Carpintería general en lámina metálica; Baños enchapados en cerámica con división en vidrio templado; Cocina sencilla con mesón en concreto con acabado en cerámica; cielo raso en PVC.

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	Caicedonia	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3113728429	150.00	150.00	\$1,000,000	\$150,000,000
2	Caicedonia	\$195,000,000	0.93	\$181,350,000	3112449977	80.00	90.00	\$1,500,000	\$135,000,000
3	Caicedonia	\$115,000,000	0.90	\$103,500,000	3147928979	72.00	40.00	\$1,600,000	\$64,000,000
Del inmueble						72.00	81.79		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$78,000,000	\$520,000	0.98	1.0	0.98	\$509,600
2	\$46,350,000	\$579,375	1.00	1.0	1.00	\$579,375
3	\$39,500,000	\$548,611	1.00	1.0	1.00	\$548,611
				PROMEDIO	\$545,862.04	
				DESV. STANDAR	\$34,968.64	
				COEF. VARIACION	6.41%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$545,000.00	AREA	72.00	TOTAL	\$39,240,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	81.79	TOTAL	\$98,148,000.00
VALOR TOTAL		\$137,388,000.00				

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda 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://inmobiliariocafetero.com/casa-venta-caicedonia/2525134>2-<https://bit.ly/4e1ZrPO>3-<https://www.fincarair.com.co/casa-en-venta-otros-municipios/7753867>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO NOMENCLATURA: CARRERA 21 # 1S-32
BARRIO LA ISABELA | La Isabela | Caicedonia | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.3252778

Longitud: -75.83194444444445

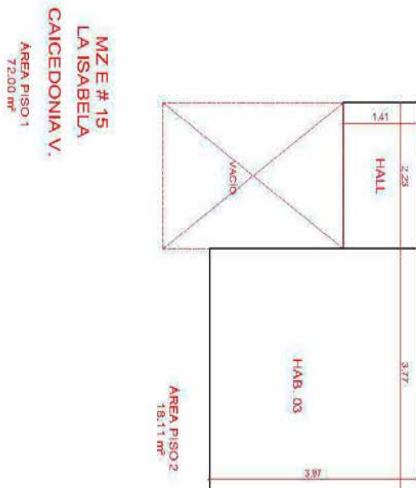
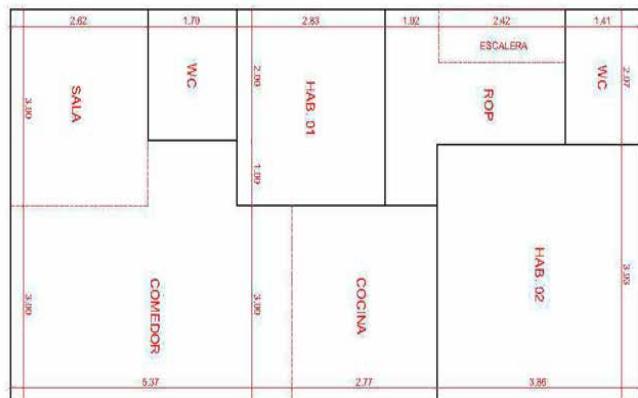
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 19' 31.0002''

Longitud: 75° 49' 54.9978''

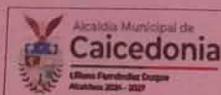


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA



PROCEDIMIENTO: EXPEDICIÓN DE CONCEPTO DE
NORMA URBANA
PROTOCOLO: DELINEAMIENTO URBANO
CONCEPTO DE NOMENCLATURA

Código: 110-01.2.9.2
Versión: 001
Fecha: 17.05.2018

120-64.06

DAPM-0636-24

CONCEPTO DE NOMENCLATURA:

El predio identificado con la ficha catastral No. 01-00-0308-0015-000, registrado en la base de datos del Catastro Municipal a nombre de **JHOANNA ALEXANDRA CAMPOS CANO**, le corresponde la siguiente nomenclatura:

CARRERA 21 No. 1S-32 Barrio La Isabela (Manzana E predio 15 Urb. La Isabela)

Dado en Caicedonia Valle del Cauca a los veinticuatro (24) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).


SONIA MILENA BORRERO HENAO
Directora Planeación Municipal
Caicedonia Valle del Cauca

NOTA: Al presente concepto se adjunta constancia por pego de estampillas.

Elaboró: Rodrigo Gómez Ríos.

Carrera 16 7-52 C.A.M. 4º Piso // Teléfono (2)2164537 – Ext. 118 – Fax (2)2164615
Página: www.caicedonia-valle.gov.co // planeacion@caicedonia-valle.gov.co
Código Postal 762540 // Caicedonia Valle - Colombia

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



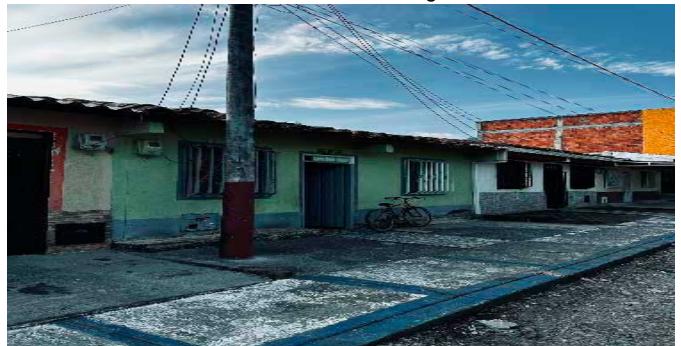
Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



FOTOS General



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



FOTOS General

Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados

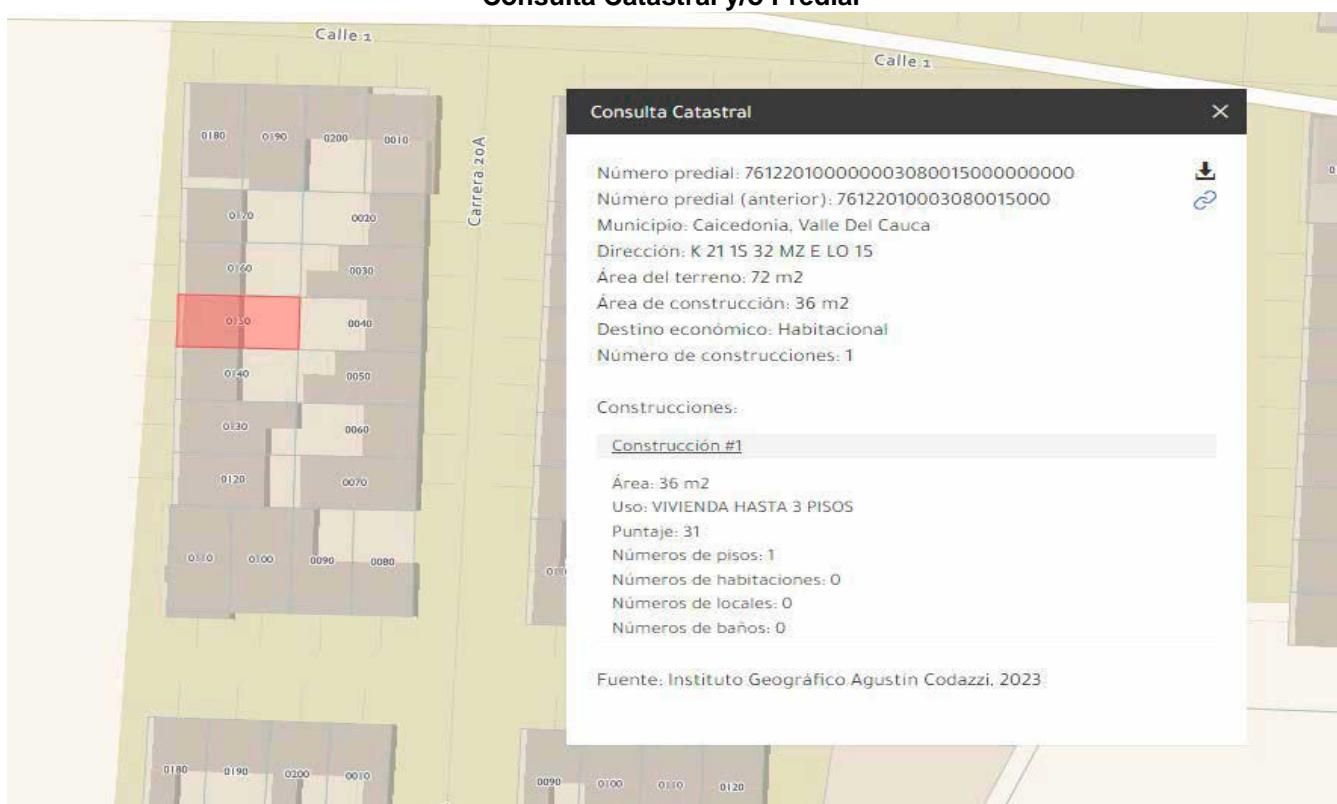


Detalle de acabados



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Indices Norma

FICHA NORMATIVA SECTOR 6				Pag 1 de 2
NORMAS MÍNIMAS DE EDIFICABILIDAD	Vivienda Unifamiliar (VU)	72.00 M2	Altura Max:	Vivienda Unifamiliar (VU) 2 pisos
Loteo Mínimo:	Vivienda Bifamiliar (VB)	72.00 M2		Vivienda Bifamiliar (VB) 2 pisos
	Vivienda Multifamiliar (VM)	84.00 M2		Vivienda Multifamiliar (VM) 5 pisos
Comercio	(C1-2-3)	84.00 M2		Comercio (1-2) 2 pisos
Altares Mínimos:	Vivienda Unifamiliar (VU)	6.00 M		Recreativo (1-2-3) Libre
	Vivienda Bifamiliar (VB)	6.00 M		Institucional (1-2-3) Libre
	Vivienda Multifamiliar (VM)	8.00 M		
	Comercio (C)	7.00 M		
Índice de ocupación		0.94	Altura Min:	Vivienda Unifamiliar (VU) 1 piso
Área de habitabilidad	Una alcoba por cada 20.00 m2 construidos			Vivienda Bifamiliar (VB) 2 pisos
				Vivienda Multifamiliar (VM) 2 pisos
Altura libre:	Vivienda Unifamiliar (VU)	2.20 M	Alzamientos y/o patio:	0.00 m hasta dos (2) pisos
	Vivienda Bifamiliar (VB)	2.20 M		3.00 m de tres (3) pisos en adelante.
	Vivienda Multifamiliar (VM)	2.20 M		
Voto-Rrollo:	Perfil de 3.00 M a 5.99 M	0.40 M	Barreras:	la isabela zuriga
	Perfil de 6.00 M a 7.99 M	0.60 M		el surco la gerencia
	Perfil de 8.00 M a 29.99 M	1.00 M		
NOTA:	En construcciones nuevas que se tocan contiguas a viviendas existentes con voladizos diferentes a 0.40m, 0.60m y 1.00 metro, el voladizo se ajustara a los voladizos de los grados colindantes.			
Cesiones:	- Para urbanizaciones abiertas 25% del área neta urbanizable: 10% para equipamiento municipal y 15% para áreas verdes y zonas recreativas.			
	NOTA: Para urbanizaciones abiertas cuya área neta urbanizable sea menor a 4000 M2, 20 % para zonas verdes, recreativas y salón comunal.			
	-Para conjuntos cerrados, se exigirá un porcentaje de áreas de cesión para equipamiento municipal y/o áreas comunes; del 20% del área neta urbanizable.			
Parqueaderos:	1 x cada ocho (8) viviendas para residentes		1 x cada vivienda para residentes	
	1 x cada ocho (8) viviendas para visitantes		1 x cada cuatro (4) viviendas para visitantes	
	1 x cada cuatro (4) viviendas para residente		“C” (1-2-3): 1 x cada 100 M2 construidos	
Estadio 1-2:	1 x cada seis (6) viviendas para visitantes		“T” (1-2-3): 1 x cada 200 M2 construidos	
			“R” (2-3): 1 x cada 10 usuarios	
Estadio 3-4:				



Indices Norma

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-9738604



PIN de Validación: c1440bbc



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 17 Edif 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Mayor Nacional: (571) 823 848

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) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 18468387, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-18468387.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ 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
11 Abr 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
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1440bbc

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

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
07 Sep 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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c1440bbc



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



http://www.ana.org.co
Calle 989 Bar. 11A - P. 17 Edif. 300
Bogotá D.C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Gestión ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 66 57 46

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

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: c1440bbc

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ARMENIA, QUINDÍO

Dirección: CALLE 25 NORTE # 13 - 41 APTO 405-A

Teléfono: 3113323523

Correo Electrónico: arqivangarcia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto- La Universidad La Gran Colombia.

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) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 18468387

El(la) señor(a) IVAN DARIO GARCIA ORDOÑEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: c1440bbc



PIN DE VALIDACIÓN

c1440bbc

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 Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Mark H. Ladd

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-9738604 M.I.: 382-22392



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SEVILLA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240809160498762996

Nro Matrícula: 382-22392

Página 1 TURNO: 2024-382-1-7488

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 03:40:39 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 382 - SEVILLA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: CAICEDONIA VEREDA: CAICEDONIA

FECHA APERTURA: 07-03-2001 RADICACIÓN: 2001/825 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2000

CÓDIGO CATASTRAL: 76122010000000308001500000000 COD CATASTRAL ANT: 01-00-0308-0015-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO N. 15 CON UN ÁREA DE 72 M². VER LINDEROS CONSTITUIDOS SEGÚN ESCRITURA N. 903 DEL 29-12-2000 NOTARIA DE CAICEDONIA. DECRETO 1711 DE AGOSTO DE 1984.- UNA VIVIENDA DE 42 M², EN UN SOLO NIVEL, SE COMPONE DE SALÓN COMEDOR, UNA COCINETA, DOS ALCOBAS, BAÑO MULTIPLE, LA CUBIERTA ES DE TEJA DE BARRO Y ESTRUCTURA EN MADERA, LAS PAREDES DE LA VIVIENDA SERÁN MEDIARENAS SE ENTREGA SIN EL ACABADO EN REVOQUE, LOS PISOS EN MINERAL, EL PATIO EN TIERRA, SIN CEMENTO, EL BAÑO REVOCADO Y ESMALTADO EN SU ÁREA HUMEDA Y EL PISO DE ESTE ENCHAPADO EN CERAMICAL.-

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIÓN:

COMPLEMENTACIÓN DE LA MATRÍCULA N. 382-0021.936.- ANOTACION N. 01.- REGISTRO DEL 21-11-67 ESC. N. 961 DE 17-11-67 NOT. 3. DE ARMENIA DE: SOCIEDAD HACIENDA EL RECREO LTDA. A: GUTIERREZ BOTERO SILVIO JARAMILLO ALVAREZ MARIO, JARAMILLO DE RODRIGUEZ LIGIA. NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. LIQUIDACION SOCIEDAD CÓDIGO 106.- ANOTACION N. 02.- REGISTRO DE 21-11-67 ESC. N. 962 DE 17-11-67 NOT. 3. DE ARMENIA DE: GUTIERREZ BOTERO SILVIO. A: DOUSDEBES PULIDO MANUEL ARTURO.- VALOR DEL ACTO \$450.000.00 MCTE NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. COMPRAVENTA 2/4 PARTES CÓDIGO 101.- ANOTACION N. 03.- REGISTRO DE 31-01-68 ESC. N. 80 DE 30-01-68 NOT 3. DE ARMENIA. DE: JARAMILLO ALVAREZ MARIO. A: DOUSDERES PULIDO MANUEL ARTURO. VALOR DEL ACTO \$250.000.00 MCTE NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. COMPRAVENTA 1/4 PARTE CÓDIGO 101.- ANOTACION N. 04.- REGISTRO DE 22-05-79 ESC. N. 3094 DE 31-12-76 NOT. 2 DE ARMENIA. DE: DUOSDEBES MANUEL ARTURO. A: JARAMILLO DE DOUSDEBES LIGIA NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. PARTICION CÓDIGO 106. VALOR DEL ACTO \$373.665.00 MCTE.- ANOTACION N. 5.- REGISTRO DE 22-05-79 ESC. N. 3094 DE 31-12-76 NOT. 2. DE ARMENIA. DE: DUSEDERES PULIDO MANUEL ARTURO, JARAMILLO DE DOUSERES LIGIA. A: JARAMILLO DE DUSDERES LIGIA. NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. ACLARACION ESC. N. 3094 DE 31-12-76 NOT 2 DE ARMENIA CONSISTENTES EN ALINDERAR SEPARADAMENTE LOS PREDIO DEL DECRETO N. 1 Y EL RECREO N. 2 RAD. 839.- ANOTACION N. 06.- REGISTRO DE 28-11-84 ESC. N. 083 DE 28-01-86 NOT. 9. DE CALI. DE: DOUSDERES PULIDO MANUEL ARTURO. A: JARAMILLO DE DOUSDERES LIGIA. NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. ADJUDICACION LIQUIDACION OCIEDAD CONYUGAL. CÓDIGO 106.- ANOTACION N. 07.- REGISTRO DE 21-02-86 ESC. N. 083 DE 28-01-86 NOT. 9. DE CALI. DE: JARAMILLO DE DOUSDERES LIGIA. A: LONDOÑO SALAZAR ALBERTO AUGUSTO 1/3 PARTE. LONDOÑO SALAZAR DIEGO 2/3 PARTES. VALOR DEL ACTO \$2.751.000.00 MCTE NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. COMPRAVENTA CON OTRO INMUEBLE DERECHOS COMUN Y PROINDIVISO CÓDIGO 101. RAD. N. 338 ANOTACION N. 08.- REGISTRO DE 17-08-2000 ESC. 443 DE 08-07-2000 NOTARIA UNICA DE CAICEDONIA. DE: LONDOÑO SALAZAR ALBERTO AUGUSTO. LONDOÑO ZALAZAR DIEGO. A: MUNICIPIO DE CAICEDONIA. VALOR DEL ACTO \$100.000.000.00 MCTE NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR CÓDIGO 101. RAD. 2025.- ANOTACION N. 09.- REG DE 09-03-98 ESC. N. 417 DE 18-10-38 NOT DE CAICEDONIA. DE: ALVAREZ VDA. JARAMILLO LEMENTINA. N. DEL ACTO SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO CÓDIGO 321 RAD. 639.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR LA ISABELA CASA 15 MZ E LT 15 BLOQUE E

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:



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

Certificado generado con el Pin No: 240809160498762996

Nro Matrícula: 382-22392

Pagina 3 TURNO: 2024-382-1-7488

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 03:40:39 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)

DE: JIMENEZ RIOS FARIDE

CC# 38942822

DE: VASQUEZ JIMENEZ GIOVANNI

CC# 79794764

A: CAMPOS CANO JHOANNA ALEXANDRA

CC# 1115186894 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS 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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-382-1-7488

FECHA: 09-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

11

HECTOR JULIAN DIEZ GRANADA

REGISTRADOR SECCIONAL