



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1058228706

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	VICTOR HUGO TABORDA MONTOYA			FECHA VISITA	12/09/2024
NIT / C.C CLIENTE	1058228706			FECHA INFORME	17/09/2024
DIRECCIÓN	CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURÍN			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	24 años
BARRIO	TURÍN			REMODELADO	
CIUDAD	Villamaría			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Caldas			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO				
IDENTIFICACIÓN	42101644				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DUVAN ANTONIO OROZCO MARTINEZ					
NUM. ESCRITURA	1261 Escritura De #NOTARIA	UNICA	FECHA	04/12/2017		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Caldas		
CIUDAD ESCRITURA	Villamaría					
CEDULA CATASTRAL	17873010000002840009000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BARRIO TURÍN					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
100-150914	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Predio urbano, ubicado en el barrio Turín del municipio de Villamaría. La dirección física corresponde a la relacionada en documentos. La ubicación en la consulta catastral coincide con la ubicación física del predio. Se llega ingresando por la carrera 5, luego girando por la carrera 6, tomando vía peatonal por 15 metros aproximadamente para llegar al ingreso en la vivienda. Cuenta con servicios públicos en funcionamiento con medidores instalados.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 104,773,344

VALOR ASEGURABLE \$ COP 104,773,344

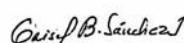
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS



 GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
 Perito Actuante
 C.C: 42101644
 RAA: AVAL-42101644


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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	SERVICIOS
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Área Lote	43,2	Frente	6
Forma	REGULAR	Fondo	7,2
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.83

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Proyecto de acuerdo 70 de 2008 Y Acuerdo 074 de 2011: Por el cual se modifica el PBOT
Antejardín	NO APLICA
Uso principal	VIVIENDA
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3M POR EL ANCHO DEL LOTE
Índice de ocupación	0,85
Índice de construcción:	1,7
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	43.2	AREA DE TERRENO	M2	43
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	41

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
LOTE	M2	43.2	LOTE	M2	43.2
ÁREA CONSTRUIDA	M2	58.2	ÁREA CONSTRUIDA	M2	40.2

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 0-100
Escolar	Bueno 400-500
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Bueno 100-200
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 0-100

Amoblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURÍN

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		43.2	M2	\$936,420.00	38.61%	\$40,453,344.00
Area Construida		40.2	M2	\$1,600,000.00	61.39%	\$64,320,000.00
TOTALES					100%	\$104,773,344
Valor en letras	Ciento cuatro millones setecientos setenta y tres mil trescientos cuarenta y cuatro Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$104,773,344
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 baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Predio urbano, ubicado en el barrio Turín del municipio de Villamaría. La dirección física corresponde a la relacionada en documentos. La ubicación en la consulta catastral coincide con la ubicación física del predio. Se llega ingresando por la carrera 5, luego girando por la carrera 6, tomando vía peatonal por 15 metros aproximadamente para llegar al ingreso en la vivienda. Cuenta con servicios públicos en funcionamiento con medidores instalados.

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 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Entorno: Sector residencial, cerca al control de busetas de Gran Caldas. Colegio a 5 cuadras del inmueble valorado: Escuela 12 de octubre.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno En el segundo nivel una terraza de 15 m², cubierta.

Acabados: Pisos en cerámica en sala, comedor, cocina, baño y una alcoba; la segunda alcoba en piso laminado. Paredes revocadas, estucadas y pintadas. Cubierta en teja de fibro cemento sobre estructura metálica.

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	TURIN CRA 6 CALLE 20	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3167421653	54	54	\$1,650,000	\$89,100,000
2	TURIN	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		54	147	\$1,100,000	\$161,700,000
3	TURIN CERCA AL PARQUE	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3206358000	54	85	\$1,300,000	\$110,500,000
Del inmueble						43.2	40.2		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,400,000	\$988,889	1.0	1.0	1.00	\$988,889
2	\$47,300,000	\$875,926	1.0	1.0	1.00	\$875,926
3	\$51,000,000	\$944,444	1.0	1.0	1.00	\$944,444
				PROMEDIO	\$936,419.75	
				DESV. STANDAR	\$56,907.42	
				COEF. VARIACION	6.08%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$936,420.00	AREA	43.2	TOTAL	\$40,453,344.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	40.2	TOTAL	\$64,320,000.00
VALOR TOTAL		\$104,773,344.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta.v1VepP18>2-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta.1e1HM101-h1o1R>3-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta.1Fb61AY21m1I>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 5C # 19A 5-20 BARRIO TURÍN | TURÍN | Villamaría | Caldas

COORDENADAS (DD)

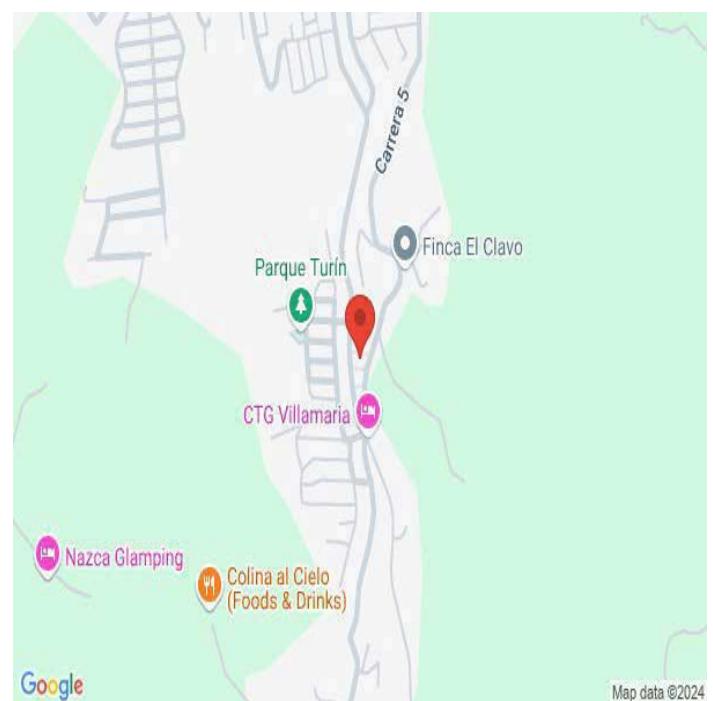
Latitud: 5.035783

Longitud: -75.509170

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 2' 8.8188``

Longitud: 75° 30' 33.0114``



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

NIVEL 1

NIVEL 2



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Closest 1



Closest 2



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral

Número predial: 17873010000002840009000000000

Número predial (anterior): 17873010002840009000

Municipio: Villamaria, Caldas

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Indices Norma

Parágrafo 1 SUELO URBANO:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	PREGUNTA Y SUELTO INICIAL	TRATAMIENTO	TIPO	Índice de respuesta		Índice de consistencia				
				Variancia	Relación entre la Variancia y la Media	Variancia	Relación entre la Variancia y la Media			
2a)	CONSOLIDACIÓN	120	1.00	0.0 0.00	—	0.1	1.0	2.0	0.0	0.1
2b)	CONSOLIDACIÓN	120	1.00	0.0 0.00	—	1.7	1.7	2.0	1.0	1.5
	DESEMPEÑO	120	1.00	0.0 0.00	—	1.7	1.7	2.0	1.0	1.5
2c)	CONSOLIDACIÓN	180	1.00	0.0 0.00	—	1.7	1.7	2.0	1.0	1.7
	VALORIZAMIENTO INTERNAL	180	1.00	0.0 0.00	—	1.7	1.7	2.0	1.0	1.7
	DESEMPEÑO	120	1.00	0.0 0.00	—	1.7	1.7	2.0	1.0	1.7
2d)	CONSOLIDACIÓN	210	1.00	0.0 0.00	—	1.6	1.6	2.0	1.0	1.6
	MEJORAMIENTO INTERNAL	210	2.0	0.0 0.00	—	1.6	1.6	2.0	1.0	1.6
	RESOLUCIÓN	0	—	—	—	—	—	—	—	—
	DESEMPEÑO	210	2.0	0.0 0.00	—	1.6	1.6	2.0	1.0	1.6
TURO	DESEMPEÑO	1	—	—	0.0	—	—	—	—	0.0
2e)	RESOLUCIÓN	20	3.0	0.0 0.00	—	1.2	1.2	2.0	1.0	1.4
	DESEMPEÑO	20	3.0	0.0 0.00	—	1.2	1.2	2.0	1.0	1.4
2f)	CONSOLIDACIÓN	20	3.0	0.0 0.00	—	1.0	1.0	2.0	1.0	1.0

§ 5.3 - Los AISLAMIENTOS posteriores en la Z.R.U. para predios esquineros obligan patios para la asoleación, iluminación y ventilación naturales con un área mínima de ocho (8) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de tres (3) metros. Para predios Medianeros se obligan AISLAMIENTOS posteriores de tres (3) metros de profundidad por el ANCHO del Lote. La Profundidad se debe tomar a partir del borde exterior máximo de la Fachada con el propósito de garantizar la **PRIVACIDAD de los Habitantes de los**

Parágrafo 3: Adoptense y Cumplase, previa concertación, el documento final sobre usos del suelo de la zona del Parque Nacional Natural los Nevados y su Zona Atmósfera, propuestos por el Ministerio del Medio Ambiente y las Corporaciones Autónomas Regionales con influencia en el parque.

Artículo 78 ZONA RONDA RÍOS (ZRR), ZONA RONDA QUEBRADAS (ZRQ), ZONA PROTECCIÓN NACIMIENTOS (ZPN): Se denominará Zona de RONDA de RÍOS y QUEBRADAS tanto en sus CAUCES como en sus NACIMIENTOS, a la indicada como tal en la cartografía oficial de Zonificación de las Zonas Urbana y Rural que se anexa al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y hace parte integral del mismo como SOPORTE TÉCNICO.

La Oficina de Planeación Municipal, dentro de las Zonas desarrolladas previas a la aprobación de las presentes Normas, PRESERVARÁ LA MORFOLOGÍA URBANÍSTICA, para lo cual cuando fueren el caso EXIGIRÁ ADICIÓN, DISMINUCIÓN y/o ELIMINACIÓN de ANTEJARDINES, AISLAMIENTOS LATERALES, previo el ESTUDIO que aclararía la misma.

ÁREAS INUNDABLES: las zonas inundables en el municipio se encuentran en las riberas de río como el Claro, Molino, Chinchina, y en quebradas como Nereidas, Chupadero, la Albaria, California, Romerito, la Oliva, en sitios donde se conjugan factores como bajas pendientes, desechos

Parágrafo 1 Todas las riberas de los ríos y quebradas del área rural se deben dejar hasta treinta (30) metros de lecho a partir de la ribera del río y en el nacimiento se deben dejar hasta cincuenta (50) metros a la redonda; esto con el fin de proteger los cauces para asegurar la constante presencia de aguas en estos, así también para proteger a las personas en caso de que se

Artículo 157 DIVISION POLITICA: El municipio de Villanueva queda conformado por 35 veredas de la siguiente forma: ver mapa 12 a escala 1:50.000.

1. Nueva Primavera.
 2. Río Claro
 3. Llanitos
 4. La Batea.
 5. Alto Castillo.
 6. Bajo Castillo.
 7. Miradores.
 8. San Juan.
 9. Cuervos.
 10. Paridas.
 11. Rincón Santo.
 12. Corozal.
 13. Santo Domingo.
 14. Guyana.
 15. Papagal.

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-1058228706



PIN de Validación: a63f0a30

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) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42101644, 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-42101644.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO 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
Regímen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

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
29 Mayo 2018

Regimen
Regímen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a63f0a30



<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
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a63f0a30



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



Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

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.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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



PIN de Validación: a63f0a30

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1044, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0793, vigente desde el 01 de Abril de 2018 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 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: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 22 N° 70 A - 101, APARTAMENTO S102B
Teléfono: 3013276261
Correo Electrónico: griselbibianasanchez@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni Incas

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Feb 2022

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) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 42101644
El(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO 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: a63f0a30



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



PIN DE VALIDACIÓN

a63f0a30

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintitres (23) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1058228706 M.I.: 100-150914



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240902837199955456

Nro Matrícula: 100-150914

Página 1 TURNO: 2024-100-1-68979

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 03:43:40 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: VILLAMARIA VEREDA: VILLAMARIA

FECHA APERTURA: 21-07-2000 RADICACION: 2000-16613 CON: ESCRITURA DE: 19-07-2000

CODIGO CATASTRAL: 010000002840009000000000 COD CATASTRAL ANT: 010000002840009000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 330 de fecha 08-05-2000 en NOTARIA UNICA de VILLAMARIA LOTE #11 CON CASA DE HABITACION con area de 6.00 MTS. DE FRENTE POR 7.20 MTS. DE CENTRO (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

REGISTRO 21-12-61 ESCRITURA 289 DEL 14-11-61 NOTARIA VILLAMARIA COMPROVENTA DE: HENAO CORREA HERNANDO A: MUNICIPIO DE VILLAMARIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE "ONCE" # BARRIO TURIN "PRIMERA ETAPA"

2) KR 5 C # 19 A5 - 20

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 62414

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-07-2000 Radicación: 2000-16613

Doc: ESCRITURA 330 DEL 08-05-2000 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE

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

A: MUNICIPIO DE VILLAMARIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-2014 Radicación: 2014-100-6-22248

Doc: ESCRITURA 586 DEL 22-07-2014 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$321,571.77

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

DE: MUNICIPIO DE VILLAMARIA NIT.890.801.152-8



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240902837199955456

Nro Matrícula: 100-150914

Página 2 TURNO: 2024-100-1-68979

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 03:43:40 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

A: OROZCO SALAZAR FERMIN

CC# 1419011 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2014 Radicación: 2014-100-6-22248

Doc: ESCRITURA 586 DEL 22-07-2014 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: OROZCO SALAZAR FERMIN

CC# 1419011 X

A: SU FAVOR

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-07-2016 Radicación: 2016-100-6-14621

Doc: ESCRITURA 525 DEL 19-07-2016 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA **VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

DE: MARTINEZ OSORIO MARIA MIREYA

CC# 25149870

DE: OROZCO SALAZAR FERMIN

CC# 1419011

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-12-2017 Radicación: 2017-100-6-25657

Doc: ESCRITURA 1261 DEL 04-12-2017 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: OROZCO SALAZAR FERMIN

CC# 1419011 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-12-2017 Radicación: 2017-100-6-25657

Doc: ESCRITURA 1261 DEL 04-12-2017 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA **VALOR ACTO: \$63,000,000**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OROZCO SALAZAR FERMIN

CC# 1419011

A: OROZCO MARTINEZ DUVAN ANTONIO

CC# 9976313 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-12-2017 Radicación: 2017-100-6-25657

Doc: ESCRITURA 1261 DEL 04-12-2017 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: OROZCO MARTINEZ DUVAN ANTONIO

CC# 9976313 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO NIT # 8999992844



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240902837199955456

Nro Matrícula: 100-150914

Página 3 TURNO: 2024-100-1-68979

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 03:43:40 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES DNP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14-11-2010

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)

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-100-1-68979

FECHA: 02-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HERMAN ZULUAGA Serna

REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública**