



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1054562159

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| CLIENTE | CARLOS EDUARDO RAMIREZ GUTIERREZ |
| NIT / C.C CLIENTE | 1054562159 |
| DIRECCIÓN | CARRERA 11A 50-59 |
| SECTOR | Urbano Estrato 1 |
| BARRIO | VICTORIA REAL |
| CIUDAD | La Dorada |
| DEPARTAMENTO | Caldas |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | HERNEY SANTANILLA CAMPOS |
| IDENTIFICACIÓN | 79369058 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 12/12/2024 |
| FECHA INFORME | 13/12/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 21 años |
| REMODELADO | |
| OCCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | | |
|------------------------------|----------------------------|-------------|--------|------------|--|--|
| PROPIETARIO | ROSA NELLY GUTIERREZ BORJA | | | | | |
| NUM. ESCRITURA | 1121 Escritura De NOTARIA | UNICA | FECHA | 10/06/2022 | | |
| ESCRITURA | Propiedad | DEPTO | | Caldas | | |
| CIUDAD ESCRITURA | La Dorada | | Cedula | | | |
| CEDULA CATASTRAL | 17380010102000001000 | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aportada | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A | | | | | |
| VALOR ADMINISTRACION | No Tiene | MENSUALIDAD | VRxM2 | | | |

| | |
|-----------|----------|
| M. INMOB. | N° |
| 106-24741 | CTL CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado en la calle 11a N. 50-59 Urbanización Victoria Real y tiene acceso por la calle 11a. 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 | Sin acabado | 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 97,836,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,836,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



HERNEY SANTANILLA CAMPOS
Perito Actuante
C.C. 79369058 RAA: AVAL-79369058
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-13 11:30:00



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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Uso Principal Según Norma | RESIDENCIAL SECUNDARIO |
| Uso Compatible Según Norma | SIN INFORMACION |
| Uso Condicionado Según Norma | SIN INFORMACION |
| Uso Prohibido Según Norma | SIN INFORMACION |

| | | | |
|------------|-------------|----------------|------|
| Área Lote | 54 | Frente | 5,40 |
| Forma | RECTANGULAR | Fondo | 10 |
| Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | 54 |

| | |
|-----------------------------------|------|
| Amenaza Riesgo Inundacion | BAJO |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | N/A |
| Suelos De Proteccion | |
| Patrimonio | |

| NORMAS DE USO DE SUELO | |
|-------------------------|------------------------|
| Decreto / Acuerdo | ACUERDO 035 DE 2018 |
| Antejardín | |
| Uso principal | RESIDENCIAL SECUNDARIO |
| Altura permitida pisos | |
| Aislamiento posterior | |
| Indice de ocupación | N/A |
| Indice de construcción: | N/A |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 54 | AREA DE TERRENO | M2 | 56 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 46 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 46 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 54 | ARAEA DE TERRENO | M2 | 54 |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 46 | ARAEA DE CONSTRUCCION | M2 | 46 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial | Bueno | 400-500 |
| Escolar | Bueno | 300-400 |
| Asistencial | Bueno | 300-400 |
| Estacionamientos | Bueno | 0-100 |
| Áreas verdes | Bueno | 300-400 |
| Zonas recreativas | Bueno | 300-400 |

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 1 |
| Nº de Sótanos | |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 79 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CARRERA 11A 50-59 |

| | |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja metalica |
| Fachada | páñete y pintura |
| Ancho Fachada | 3-6 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Año de Construcción | 2003 |

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area de Terreno | TERRENO | 56 | M2 | \$786,000.00 | 44.99% | \$44,016,000.00 |
| Area Construida | CASA | 46 | M2 | \$1,170,000.00 | 55.01% | \$53,820,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$97,836,000 |

Valor en letras

Noventa y siete millones ochocientos treinta y seis mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$97,836,000
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 medias

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

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|------------------------|---------------|------|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | CASA 1 P VICTORIA REAL | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000 | 3234648584 | 60 | 60 | \$1,300,000 | \$78,000,000 |
| 2 | CASA 1 P VICTORIA REAL | \$110,000,000 | 0.95 | \$104,500,000 | 3144634663 | 54 | 50 | \$1,300,000 | \$65,000,000 |
| 3 | CASA 1 P VICTORIA REAL | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000 | 3218043206 | 60 | 58 | \$1,300,000 | \$75,400,000 |
| 4 | CASA 1 P VICTORIA REAL | \$170,000,000 | 0.95 | \$161,500,000 | 3122943651 | 72 | 77 | \$1,300,000 | \$100,100,000 |
| Del inmueble | | | | | 54 | 46 | | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$45,500,000 | \$758,333 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$758,333 |
| 2 | \$39,500,000 | \$731,481 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$731,481 |
| 3 | \$48,100,000 | \$801,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$801,667 |
| 4 | \$61,400,000 | \$852,778 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$852,778 |
| | | | | | PROMEDIO | \$786,064.81 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$53,048.45 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.75% |

| | | | | | | |
|--------------|------------|-----------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$786,000.00 | AREA | 54 | TOTAL | \$42,444,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,170,000.00 | AREA | 46 | TOTAL | \$53,820,000.00 |
| VALOR TOTAL | | \$96,264,000.00 | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

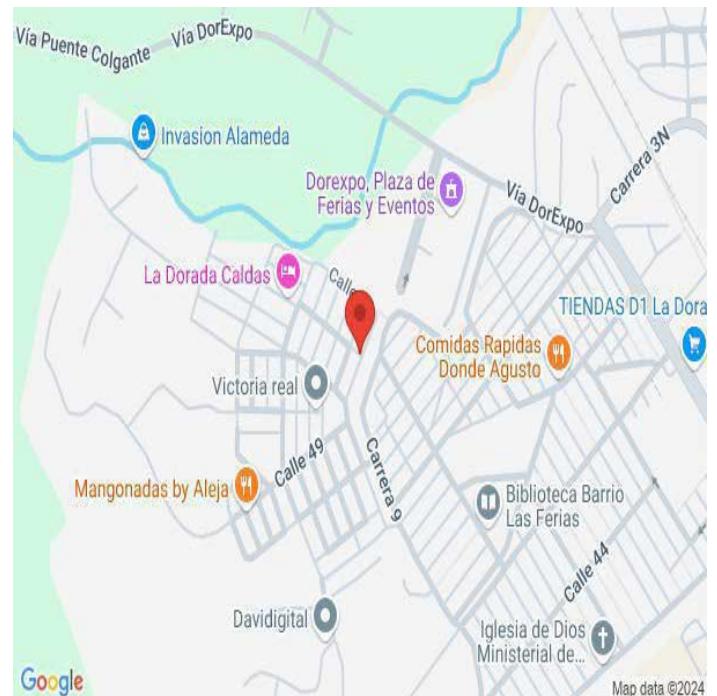
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

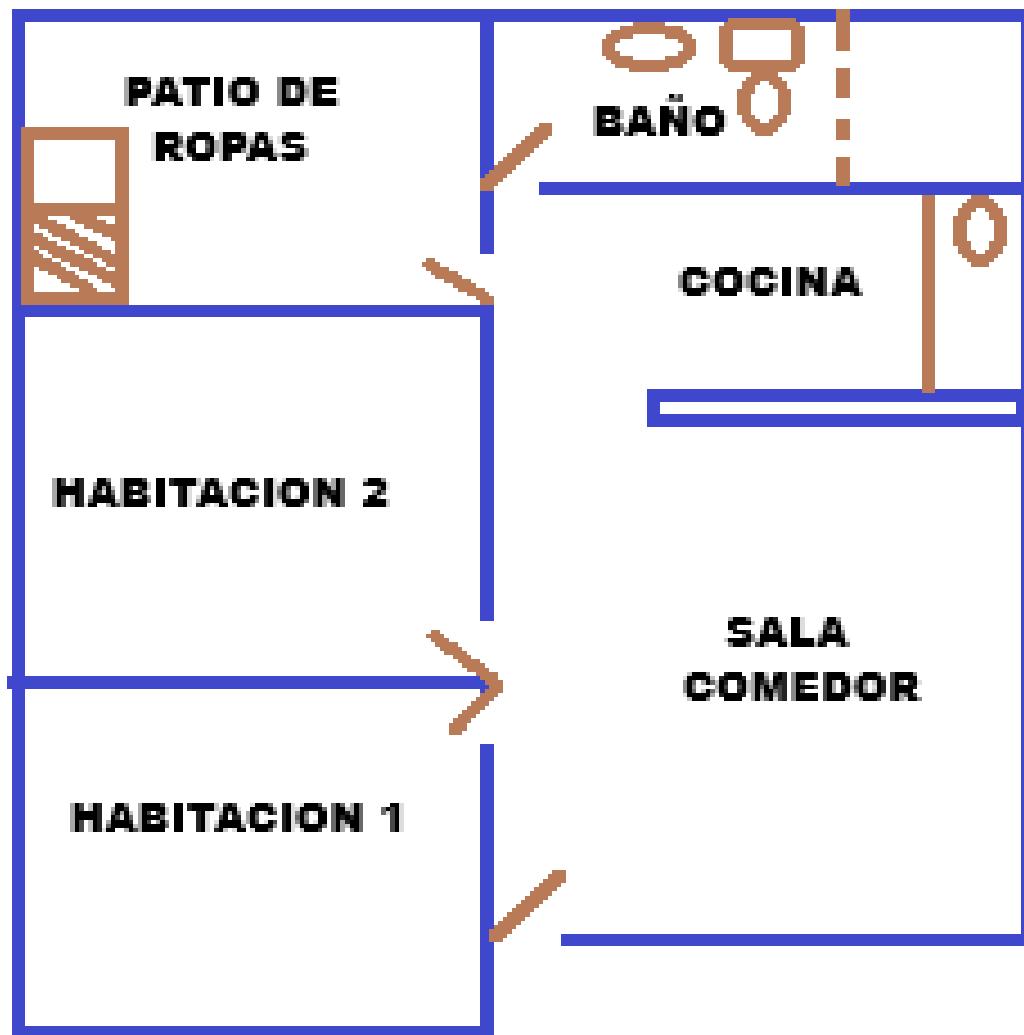
| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Área construida total | 46 |
| Área construida vendible | 46 |
| Valor M2 construido | \$1,720,000 |
| Valor reposición M2 | \$79,120,000 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,720,000 |
| Fuente | CONSTRUDATA 213 |
| Factor ajuste % | 20 % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,376,000 |
| Calificación estado conservación | 2 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 21 |
| Edad en % de vida útil | 21 % |
| Fitto y corvin % | 14.91 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,170,838 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,170,000 |
| Valor total | \$53,820,000 |

DIRECCIÓN:

CARRERA 11A 50-59 | VICTORIA REAL | La Dorada | Caldas

COORDENADAS (DD)**Latitud:** 5.47727**Longitud:** -74.679841**COORDENADAS (DMS)****Latitud:** 5° 28' 38.1714''**Longitud:** 74° 40' 47.427''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



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-1054562159



PIN de Validación: ac140a1e



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79369058, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79369058.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS 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 Sep 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
28 Sep 2018

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 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac140a1e

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 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercios y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MZNA K CASA NUMERO 6 PRADERAS DEL NORTE

Teléfono: 3157952334

Correo Electrónico: hsantacampos@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 13 Mayo 2019 |



PIN de Validación: ac140a1e

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

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) HERNEY SANTANILLA CAMPOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79369058

El(la) señor(a) HERNEY SANTANILLA CAMPOS 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

ac140a1e41

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 veintiocho (28) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411267010104598984

Nro Matrícula: 106-24741

Página 1 TURNO: 2024-106-1-13132

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 03:25:58 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: 106 - LA DORADA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: LA DORADA VEREDA: LA DORADA

FECHA APERTURA: 09-11-2001 RADICACIÓN: 2001-2296 CON: ESCRITURA DE: 06-11-2001

CODIGO CATASTRAL: 173800101000002000001000000000 COD CATASTRAL ANT: 17380010102000001000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1459 de fecha 06-11-01 en NOTARIA UNICA de LA DORADA LOTE # 1 MANZANA # 6 URBANIZACION "VICTORIA REAL" con area de 54,00 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

.- ESCRITURA NO. 1495 DE 06-11-2001 NOTARIA UNICA DE LA DORADA, REGISTRADA EL 06-11-2001 POR: URBANIZACION EN MANZANAS DE "MANZANA NO.1" A "MANZANA NO.37"; "AREAS DE ZONAS VERDES Y ANDENES" Y "AREA DE RESERVA AMBIENTAL (HUMEDAL)" A: FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE LA DORADA-CALDAS, "FONVIPO" REGISTRADA LAS DE "MANZANA NO.1" A "MANZANA NO.37"Y LAS "AREAS DE ZONAS VERDES Y ANDENES" Y EL "AREA DE RESERVA AMBIENTAL (HUMEDAL)", EN LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS NOS. DE: 106-24601 A: 106-24639.-. ESCRITURA NO. 1459 DE 24-10-2001 NOTARIA UNICA DE LA DORADA, REGISTRADA EL 24-10-2001, POR: CESION A TITULO GRATUITO DE APORTE DE: MUNICIPIO DE LA DORADA-CALDAS, A: FONDO DE DIVIENDA POPULAR DE LA DORADA-CALDAS "FONVIPO", REGISTRADA EN LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 106-24585.- ESCRITURA NO. 1459 DE 24-10-2001 NOTARIA UNICA DE LA DORADA, REGISTRADA EL 24-10-2001 POR: DIVISION MATERIAL EN 3 LOTES, A: FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE LA DORADA-CALDAS, "FONVIPO", REGISTRADA EN LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS NOS. 106-24585, 106-24586 Y 106-24587.- .EL MUNICIPIO DE LA DORADA-CALDAS, EFECTUO UN ENGLOBAMIENTO POR ESCRITURA # 1459 DE 24 DE OCTUBRE DE 2001, NOTARIA UNICA DE LA DORADA, REGISTRADA EL 24-10-01 EN EL FOLIO DE M.I. # 106-24581 Y A LA VEZ EFECTUO UNA DIVISION MATERIAL EN TRES (3) LOTES, POR LA MISMA ESCRITURA, REGISTRADOS EN LOS FOLIO DE M.I. # 106-24585/24586/24587.-.EL MUNICIPIO DE LA DORADA, ADQUIRIO LOS PREDIOS ASI: POR COMPRA A LA SOCIEDAD PLAZA DE FERIAS DE LA DORADA, MEDIANTE ESCRITURA # 1660 DE 30-12-1998, NOTARIA UNICA DE LA DORADA, REGISTRADA EL 04-01-1998 EN EL FOLIO DE M.I. # 106-10184.-.LA SOCIEDAD PLAZA DE FERIAS DE LA DORADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A VARGAS BELTRAN, PEDRO AGUSTIN, MEDIANTE ESCRITURA # 428 DE 01-07-1968, NOTARIA UNICA DE LA DORADA, REGISTRADA EL 23 DE JULIO DE 1968, EN EL LIBRO 1, TOMO 32, FOLIO 153, PARTIDA 303.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE #1 CON UNIDAD MINIMA DE HABITACION DE LA MANZANA #6 URBANIZACION "VICTORIA REAL"

2) CARRERA 11A # 50-59

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

106 - 24606

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411267010104598984

Nro Matrícula: 106-24741

Página 2 TURNO: 2024-106-1-13132

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 03:25:58 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-11-2001 Radicación: 2001-106-6-2296

Doc: ESCRITURA 1495 DEL 06-11-2001 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

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: FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE LA DORADA-CALDAS "FONVIPO"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-10-2005 Radicación: 2005-106-6-2096

Doc: ESCRITURA 0219 DEL 25-02-2003 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$5,506,731

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, ADQUIRIDA EN PARTE CON SUBSIDIO DE VIVIENDA ASIGNADO POR EL "INURBE" POR \$3'078.175 SEGUN RESOLUCION #730 DE DICIEMBRE 23 DE 1998.- I.R. LEY 223/95 #2788 DE 11-10-2005 \$53.100 L.D. POR ESTE Y OTRO ACTO.

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

DE: FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE LA DORADA-CALDAS "FONVIPO" NIT# 8100047043

A: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO CC# 10175133

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-2005 Radicación: 2005-106-6-2096

Doc: ESCRITURA 0219 DEL 25-02-2003 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA ENTRE OTRAS: EL COMPRADOR SE OBLIGA A RESTITUIR EL SUBSIDIO FAMILIAR (ANOT.#02), CUANDO TRANSFIERA EL DOMINIO DE LA SOLUCION DE VIVIENDA O DEJE DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE 5 AÑOS.

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

DE: "INURBE" INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA

A: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO CC# 10175133

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-10-2005 Radicación: 2005-106-6-2097

Doc: ESCRITURA 1248 DEL 04-10-2005 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR I.R. LEY 224/05 \$51.000 # 2766 10-10-05

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

A: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO CC# 10175133

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-10-2005 Radicación: 2005-106-6-2097

Doc: ESCRITURA 1248 DEL 04-10-2005 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$

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: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO CC# 10175133

A: SU FAVOR Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y FUTUROS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411267010104598984

Nro Matrícula: 106-24741

Página 3 TURNO: 2024-106-1-13132

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 03:25:58 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-01-2007 Radicación: 2007-106-6-3

Doc: ESCRITURA 1746 DEL 03-11-2006 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (CONDICION RESOLUTORIA)

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

A: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO

CC# 10175133 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-01-2007 Radicación: 2007-106-6-3

Doc: ESCRITURA 1746 DEL 03-11-2006 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR)

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

A: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO

CC# 10175133 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-01-2007 Radicación: 2007-106-6-3

Doc: ESCRITURA 1746 DEL 03-11-2006 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (PATRIMONIO DE FAMILIA)

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

DE: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO

CC# 10175133 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-01-2007 Radicación: 2007-106-6-3

Doc: ESCRITURA 1746 DEL 03-11-2006 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION (DEL NOMBRE DE LA COMPA/ERA PERMANENTE DEL PROPIETARIO, SIENDO EL CORRECTO: "BLANCA BEIBA PALACIO FERNANDEZ")

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

A: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO

CC# 10175133 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-01-2007 Radicación: 2007-106-6-3

Doc: ESCRITURA 1746 DEL 03-11-2006 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA I.R. LEY 223/95 #7004 03-01-2007 \$246.200 L.D. POR ESTE Y CUATRO ACTOS MAS.

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

DE: FERNANDEZ LOPEZ MAURICIO

CC# 10175133

A: GUTIERREZ BORJA ROSA NELLY

CC# 30386845 X

A: RAMIREZ LEAL JESUS EDUARDO

CC# 10167631 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA DORADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 2411267010104598984****Nro Matrícula: 106-24741**

Pagina 4 TURNO: 2024-106-1-13132

Impreso el 26 de Noviembre de 2024 a las 03:25:58 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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-06-2022 Radicación: 2022-106-6-1700

Doc: ESCRITURA 1121 DEL 10-06-2022 NOTARIA UNICA DE LA DORADA

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50%.-

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

DE: RAMIREZ LEAL JESUS EDUARDO

CC# 10167631

A: GUTIERREZ BORJA ROSA NELLY

CC# 30386845 X 100%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO****La guarda de la fe pública****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-106-3-60 Fecha: 01-08-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-106-3-31 Fecha: 22-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

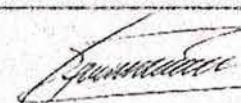
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-106-1-13132 FECHA: 26-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JOAQUIN MARTINEZ VANEGAS
REGISTRADOR SECCIONAL



ARCHIVO: LRCAJA-1054562159

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1054562159 |
| | Hash documento: | 4e9b93eac4 |
| | Fecha creación: | 2024-12-13 12:37:26 |

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| <p>Perito actuante: HERNEY SANTANILLA CAMPOS Documento: 79369058 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 848007</p> | |
| <p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: hsantacampos@hotmail.com Celular: 3157952334 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.118.241.130 2024-12-13 11:30:00</p> | |

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

