



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: LRCAJA-9924287

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/06/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 5		
Barrio	Ricaute		
Ciudad	Quinchía		
Departamento	Risaralda		
Propietario	CHIKUITO LADINO FERNANDO		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JOSE FERNANDO LEON SANCHEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CHIQUITO LADINO FERNANDO** ubicado en la CALLE 5 Ricaute, de la ciudad de Quinchia.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$57,963,398.50 pesos m/cte (Cincuenta y siete millones novecientos sesenta y tres mil trescientos noventa y ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		50	M2	\$479,267.97	41.34%	\$23,963,398.50
Area Construida		40	M2	\$850,000.00	58.66%	\$34,000,000.00
TOTALES					100%	\$57,963,398.50

Valor en letras
Cincuenta y siete millones novecientos sesenta y tres mil trescientos noventa y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
RAA Nro: AVAL-24547694
C.C: 24547694

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	1,159,268	1,159,268	Valor del avalúo en UVR	190,899.98
Proporcional	23,962,069	34,001,330	Valor asegurable	34,001,330
% valor proporcional	41.34	58.66	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe solicitar certificado de nomenclatura ante planeación, e instalar la nomenclatura física, que coincida con esta certificación, y que sea metálica o material no perecedero, posterior, comunicarse con nosotros, 3002283135. Nota 2: debe instalar enchapé en zona de la ducha, EN LOS MUROS.			
Observación	visita realizada al municipio de Quinchia predio ubicado Calle 5 N° 13-50 Quinchia (Risaralda). Sin nomenclatura en la fachada. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura. El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes. Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. Nota de liquidación: Se liquida área construida susceptible a ser legalizada por normatividad urbana, si aportan documentos que legalicen el total de la construcción que correspondería a 10 M2 adicionales, el presente informe sería susceptible de			

cambios.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

La vivienda cuenta con acabados normales en buen estado. Los pisos, la cocina y el baño se encuentran sin enchape los muros pañetados y pintados

GENERAL					
Código	LRCAJA-9924287	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOSE FERNANDO LEON SANCHEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9924287	Teléfono	3102048495
Email	leonsantiago562@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CHIKUITO LADINO FERNANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4539592	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 5				
Conjunto					
Ciudad	Quinchia	Departamento	Risaralda	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Ricaute	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	visita realizada al municipio de Quinchia predio ubicado Calle 5 N° 13-50 Quinchia (Risaralda). Sin nomenclatura en la fachada. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; 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.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>50</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	50	AREA CONSTRUIDA	M2	50	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>50</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>N/A</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	50	AREA CONSTRUIDA	M2	50	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	N/A
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	50																								
AREA CONSTRUIDA	M2	50																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	50																								
AREA CONSTRUIDA	M2	50																								
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	N/A																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>50</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	50	AREA CONSTRUIDA	M2	50	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>50</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>40</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	50	AREA PISO 1	M2	40			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	50																								
AREA CONSTRUIDA	M2	50																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	50																								
AREA PISO 1	M2	40																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>.80</td><td>40</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>150</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	.80	40	Indice construcción	3	150															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	.80	40																								
Indice construcción	3	150																								
Forma Geometrica	Triangular	Frente	5.00																							
Fondo	10.00	Relación frente fondo	1:2																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																									
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.																									

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	EL Plan de Ordenamiento Territorial – POT es un PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PBOT de Quinchía que fue adoptado por el acuerdo No. 024 de 199
Area Del Lote	50
Forma Del Lote	TRIANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Tratamiento	DESARROLLO
Indice DeOcupacion	80
Indice DeConstruccion	3
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	EL Plan de Ordenamiento Territorial – POT es un PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PBOT de Quinchía que fue adoptado por el acuerdo No. 024 de 199

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
239	EscrituraDePropiedad	26/10/2018	unica	Quinchia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
293-20144	12/05/2023	01000113001300	CASA

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay		Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	5 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTA				
Observación	Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

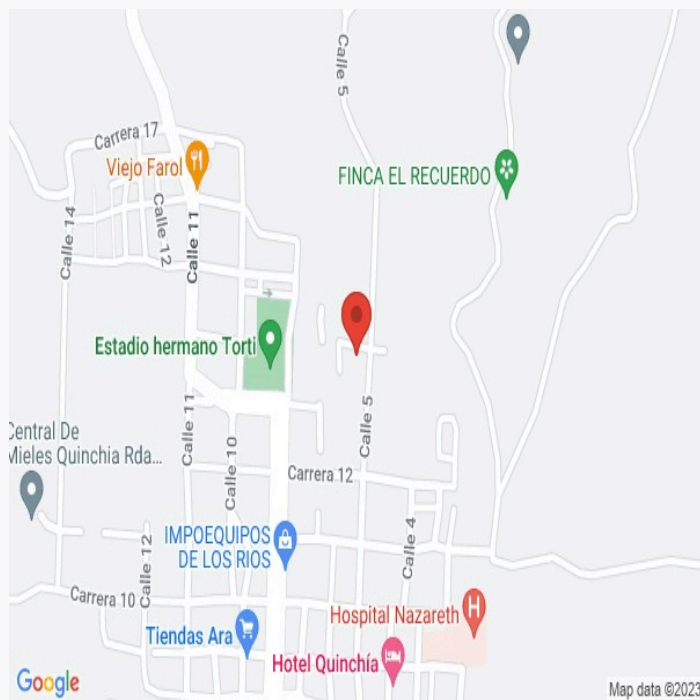
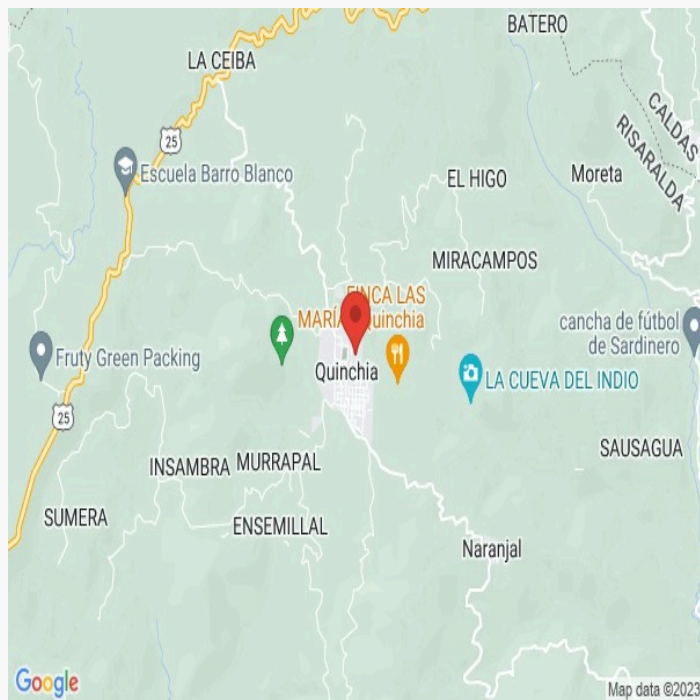
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Regular	Bueno.	Bueno.	Bueno.	No hay
Observación	La vivienda cuenta con acabados normales en buen estado. Los pisos, la cocina y el baño se encuentran sin enchape los muros pañetados y pintados							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 5 | Ricaute | Quinchia | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.3425394
GEOGRAFICAS : 5.205524

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.7290714
GEOGRAFICAS : -75.437443

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Ricaute Quinchia	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3206979816	50	50	\$900,000	\$45,000,000
2	Guatica	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	63240409	60	135	\$800,000	\$108,000,000
3	Quinchia	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	63254447	85	158	\$950,000	\$150,100,000
Del inmueble						50	50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,900,000	\$458,000	1.0	1.0	1.00	\$458,000
2	\$27,800,000	\$463,333	1.0	1.0	1.00	\$463,333
3	\$43,900,000	\$516,471	1.0	1.0	1.00	\$516,471
					PROMEDIO	\$479,267.97
					DESV. STANDAR	\$32,328.58
					COEF. VARIACION	6.75%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$479,267.97	AREA	50	TOTAL	\$23,963,398.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	50	TOTAL	\$40,000,000.00
VALOR TOTAL	\$63,963,398.50					

Observaciones:

Enlaces:

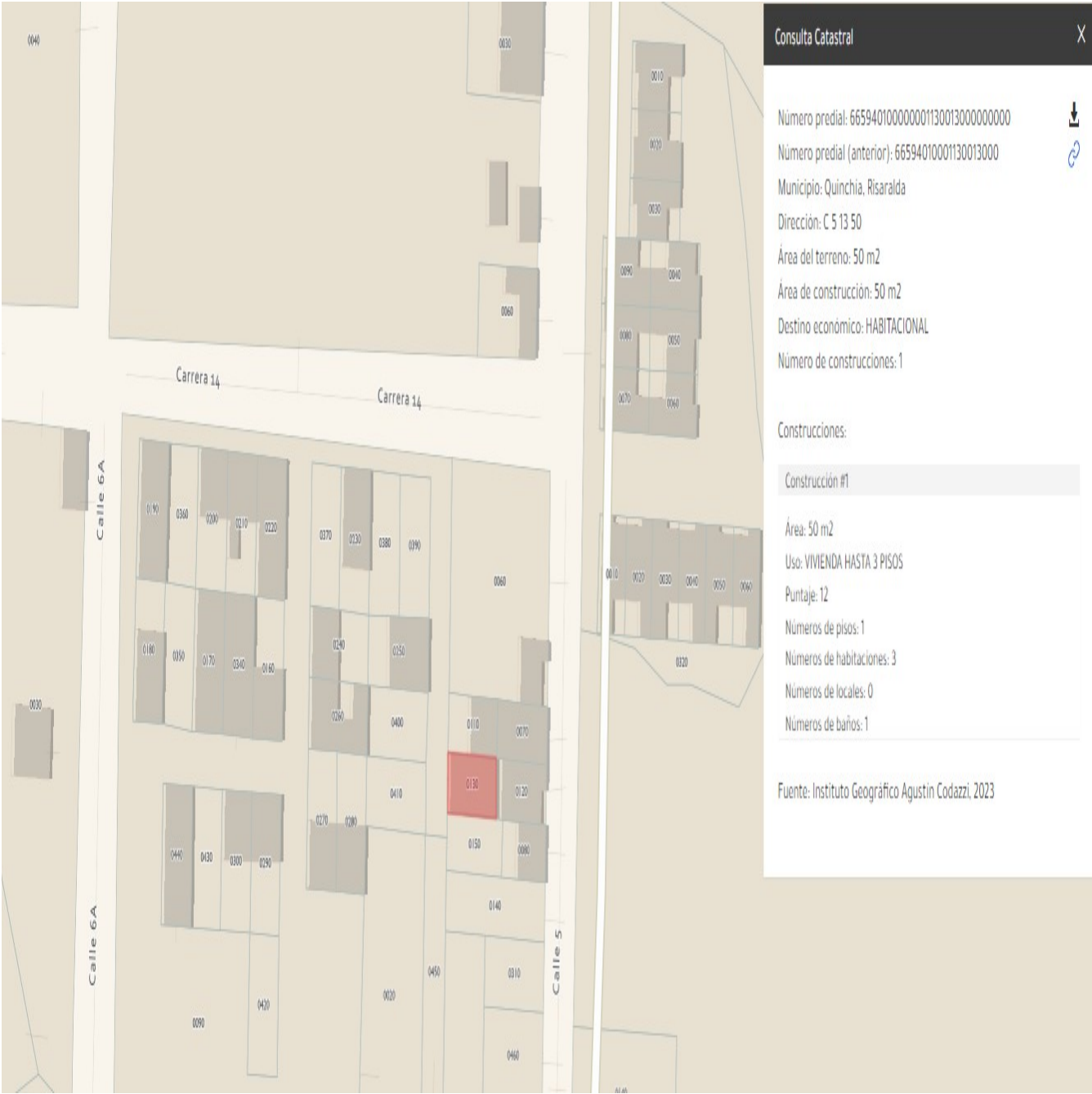
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11071_2archivopdflinks.html

2-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3cd7-5ebb8f6e10da-a40c-18df8a67-646d?page=1&pos=0&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=c4874e4a-b867-4578-807c-0c09a57d422c®_sgml=REYTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D

3-https://www.goplacelit.com/co/inmueble/venta/casa/10528254-se-vende-excelente-casa-en-quinchia-3-habitaciones-158-m2?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

.OTROS ANEXOS.

consulta catastral



FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-9924287



PIN de Validación: b1df0a93



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 Nª 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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



PIN de Validación: b1df0a93



Tecnologo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694.

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

b1df0a93

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230512307176660847

Nro Matrícula: 293-20144

Pagina 1 TURNO: 2023-293-1-3715

Impreso el 12 de Mayo de 2023 a las 04:02:32 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: 293 - BELEN DE UMBRIA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: QUINCHIA VEREDA: QUINCHIA

FECHA APERTURA: 16-09-1999 RADICACIÓN: 99-1339 CON: ESCRITURA DE: 24-07-1999

CODIGO CATASTRAL: **665940100000001130013000000000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN SOLAR CON CASA DE HABITACION QUE MIDE CINCO METROS (5-00) DE FRENTE, POR DIEZ METROS (10-00) DE CENTRO, Y CUYOS LINDEROS ESTAN EN LA ESCRITURA 280 OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA EL 24 DE JULIO DE 1999. CON FUNDAMENTO EN: ESCRITURA PUBLICA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO JAIRO DE JESUS GALEANO, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JUAN MARIA MEJIA, SEGUN ESCRITURA 143, OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA EL 27-04-94, REGISTRADA EL 12-12-94, AL FOLIO DE M.I. 293-0017040, VALOR DEL ACTO \$300.000.00. ADQUIRIO JUAN MARIA MEJIA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A CASIMIRO MEJIA, POR ESCRITURA 205, OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA, EL 24-06-52, REGISTRADA EL 09-10-52, LIBRO 1 IMPARES TOMO 4, FOLIO 137, PARTIDA 675, VALOR DEL ACTO \$5.00. POR SENTENCIA DEL JUZGADO 1 PCUO. MUNICIPAL DE QUINCHIA, DE FECHA 13-04-93, REGISTRADA EL 14-05-93, AL FOLIO DE M.I. 293-0011466, SE ADJUDICO A MARIA FLORELVA ESCOBAR GALEANO Y BERNARDA GALEANO EN SUCESION DE FIDEL ESCOBAR TORO Y BERNARDA GALEANO VASQUEZ, DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION DE JUAN MARIA MEJIA, VALOR DEL ACTO \$500.000.00. POR ESCRITURA 27 OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA EL 23-01-89, AL FOLIO M.I. 293-0011466, MARIA EVELINA ESCOBAR GALEANO VENDE A BERTULFO ANTONIO GALEANO DERECHOS HERENCIALES EN LA SUCESION DE FIDEL ESCOBAR, BERNARDA GALEANO Y MARGARITA ESCOBAR, DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION DE JUAN MARIA MEJIA, VALOR DEL ACTO \$90.000.00. ESTE Y SEIS PREDIOS MAS. POR ESCRITURA 173, OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA EL 23-07-62, REGISTRADA EN RIOSUCIO EL 11-01-62, LIBRO 1, TOMO 2 IMPAR, FOLIO 32, PARTIDA 563, FRANCISCO ANTONIO MEJIA LONGAS Y ANA MARIA MEJIA LONGAS, VENDEN A BERNARDA GALEANO DE ESCOBAR DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION DE JUAN MARIA MEJIA, VALOR DEL ACTO \$100.00.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 5

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

293 - 17040

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-09-1999 Radicación: 1339

Doc: ESCRITURA 280 DEL 24-07-1999 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$125,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230512307176660847

Nro Matrícula: 293-20144

Pagina 2 TURNO: 2023-293-1-3715

Impreso el 12 de Mayo de 2023 a las 04:02:32 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

DE: GALEANO JAIRO DE JESUS

A: SANCHEZ GUTIERREZ JAVIER DE JESUS

CC# 9891585 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-06-2018 Radicación: 2018-293-6-1139

Doc: ESCRITURA 134 DEL 16-06-2018 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NATURALEZA JURÍDICA MODO DE ADQUISICIÓN

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

DE: SANCHEZ GUTIERREZ JAVIER DE JESUS

CC# 1090339134

A: PINZON LUIS ARTURO

CC# 4537049 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-11-2018 Radicación: 2018-293-6-1848

Doc: ESCRITURA 239 DEL 26-10-2018 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NATURALEZA JURÍDICA MODO DE ADQUISICIÓN

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

DE: PINZON LUIS ARTURO

CC# 4537049

A: CHIQUITO LADINO FERNANDO

CC# 4539592 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

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)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230512307176660847

Nro Matrícula: 293-20144

Pagina 3 TURNO: 2023-293-1-3715

Impreso el 12 de Mayo de 2023 a las 04:02:32 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-293-1-3715

FECHA: 12-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ULISES VELEZ CANO

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