



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-94145199

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	GUSTAVO ADOLFO VASQUEZ BERMUDEZ		
NIT / C.C CLIENTE	94145199		
DIRECCIÓN	CALLE 106 13-75 SENDEROS DE SAN SILVESTRE PARQUE RESIDENCIAL. ETAPA III PISO 5 APTO 3053 ,ET 3 PARQUEADERO S3-009		
SECTOR	Urban	Estrato 4	
BARRIO	AVENIDA LAS AMERICAS		
CIUDAD	Pereira		
DEPARTAMENTO	Risaralda		
PROPOSITO	Modelo 8-14		
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/11/2023
FECHA INFORME	03/11/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VASQUEZ BERMUDEZ GUSTAVO ADOLFO					
NUM. ESCRITURA	2296 Escritura De #NOTARIA	Segunda	FECHA	19/09/2023		
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Pereira					
ESCRITURA	DEPTO					
CEDULA CATASTRAL	Risaralda					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APORTADA					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	210000	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	3301.89					

M. INMOB.	N°
Apartamento 3053 PISO 5	290-241886
PQ S3-009	290-241829

#### OBSERVACIONES GENERALES

Visita realizada al inmueble ubicado en CALLE 106 13-75 SENDEROS DE SAN SILVESTRE PARQUE RESIDENCIAL. ETAPA III PISO 5 APTO 3053 ,ET 3 PARQUEADERO S3-009 Pereira (Risaralda).

#### ACABADOS

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

#### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Desubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

#### DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 336,791,388.40

VALOR ASEGURABLE \$ COP 336,791,388.00

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. LIMITACIÓN AL DOMINIO: anotación 4 del certificado suministrado, afectación a vivienda, familiar, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694  
RAA: AVAL-24547694

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH120
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2367 DEL 12-04-2022 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 035- del 2016-2027

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	74		AREA	M2	S/I	
AREA PRIVADA	M2	63.60		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	63.60		AREA PRIVADA VALORADA	M2		63.60

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 106 13-75 SENDEROS DE SAN SILVESTRE PARQUE RESIDENCIAL. ETAPA III PISO 5 APTO 3053 ,ET 3 PARQUEADERO S3-009 | AVENIDA LAS AMERICAS | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2367, fecha: 12/04/2022, Notaría: TERCERA y ciudad: PEREIRA.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Muy Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

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

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

### Impacto Ambiental

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

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Óptimo
Nº de Pisos	15
Nº de Sótanos	3
Vida Util	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 106 13-75 SENDEROS DE SAN SILVESTRE PARQUE RESIDENCIAL. ETAPA III PISO 5 APTO 3053 ,ET 3 PARQUEADERO S3-009

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2022

### Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. 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.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area Privada	Apartamento 3053 PISO 5	63.60	M2	\$4,980,569.00	94.05%	\$316,764,188.40
Area Privada	PQ S3-009	1	M2	\$20,027,200.00	5.95%	\$20,027,200.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$336,791,388.40</b>

Valor en letras Trescientos treinta y seis millones setecientos noventa y un mil trescientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$336,791,388.40

## OFERTA Y DEMANDA

#### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

## **Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas

## 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 alta, y se considera que la demanda es alta.

### Actualidad edificadora:

En la actualidad se desarrollan proyectos de edificación dentro del sector. Únicamente se ejecutan obras de remodelación y ampliación de las viviendas existentes.

## **SALVEDADES**

**General:** Visita realizada al inmueble ubicado en CALLE 106 13-75 SENDEROS DE SAN SILVESTRE PARQUE RESIDENCIAL. ETAPA III PISO 5 APTO 3053 ,ET 3 PARQUEADERO S3-009 Pereira (Risaralda).

**Jurídica: LIMITACIÓN AL DOMINIO:** anotación 4 del certificado suministrado, afectación a vivienda, familiar, se recomienda sea levantada antes de cualquier negociación.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2367, Fecha escritura: 12/04/2022, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: \$210000, Total unidades: 1UND/PH120, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 15, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 3, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8

**Estructura:** Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. **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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SENDEROS DE SAN SILVESTRE	5	\$365,000,000	0.95	\$346,750,000	1	\$20,027,200	0	\$	\$4,804,747.06	314 7558832
2	SENDEROS DE SAN SILVESTRE	8	\$395,000,000	0.95	\$375,250,000	1	\$20,027,200	0	\$	\$5,223,864.71	314 7558832
3	SENDEROS DE SAN SILVESTRE	7	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$20,027,200	0	\$	\$4,913,094.34	314 7558832
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	77	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,804,747.06
2	1	77	68	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,223,864.71
3		74	63.60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,913,094.34
<b>1 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,980,568.70</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$217,553.43</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>4.37%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,198,122.13	<b>TOTAL</b>	\$330,600,567.46
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,763,015.28	<b>TOTAL</b>	\$302,927,771.60
VALOR TOTAL	\$316,764,188.40			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.- <https://casas.waa2.com.co/detail?id=863a189del256f3f7a658457a98451d6&q=de%20apartamento%20en%20san%20silvestre%20operer>  
 a&type=sale

2.- <https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-apartamento-en-senderos-de-san-silvestre-pereria-77-m2-c41707a0-f010-11ed-8dd3-85f131615837>

3.- <https://casas.waa2.com.co/detail?id=a046a53274627b83f52edf0bc0a56c35&q=de%20apartamento%20en%20san%20silvestre%20operer>  
 a&type=sale

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 106 13-75 SENDEROS DE SAN SILVESTRE PARQUE  
RESIDENCIAL. ETAPA III PISO 5 APTO 3053 ,ET 3  
PARQUEADERO S3-009 | AVENIDA LAS AMERICAS | Pereira |  
Risaralda

### COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.8103188

Longitud:-75.7657510

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4.486191

Longitud:-75.459451



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Foto Selfie



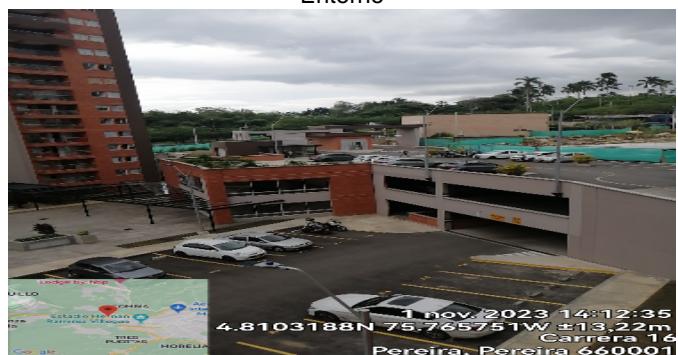
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



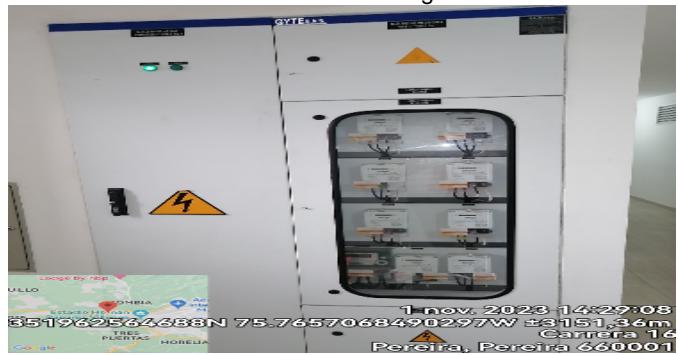
Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



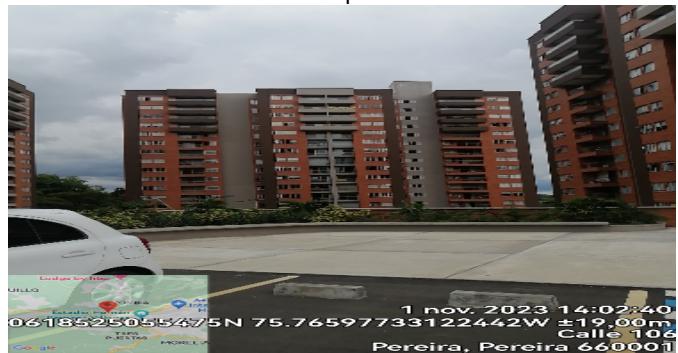
Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



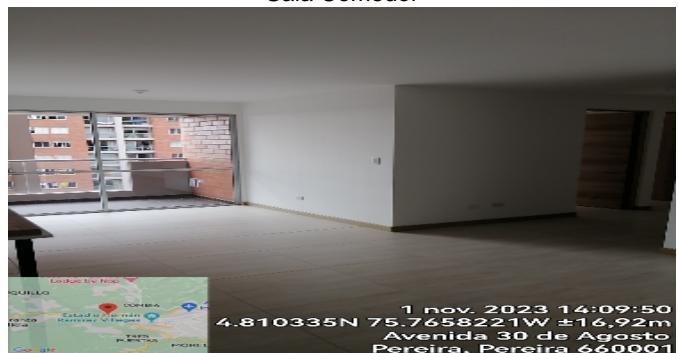
Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Balcón



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Closet 1



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



Shut de BasurasCJ



AscensorCJ



Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



Saln SocialCJ

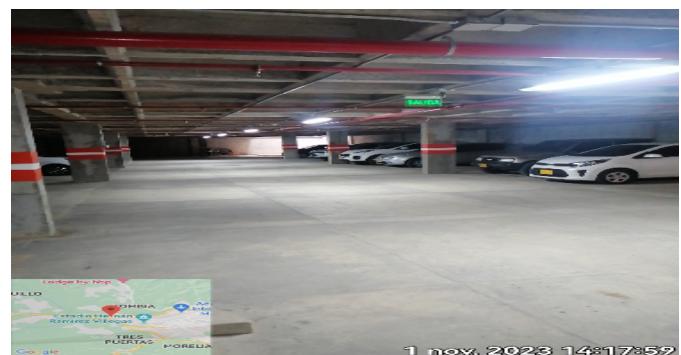


Otras Zonas SocialesCJ



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### Otras Zonas SocialesCJ



### Áreas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230929238983324172  
Nro Matrícula: 290-241886

Página 1 TURNO: 2023-290-1-09526

Impreso el 29 de Septiembre de 2023 a las 10:30:04 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA, DEPARTAMENTO: RISARALDA, MUNICIPIO: PEREIRA, VEREDA: BELMONTE  
TIERRA: APERTURA: 80x42,00 RADICACIÓN: 2022-290-1-0476 CON: ESCRITURA DE: 12-04-2022  
CORDO: CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN  
NUPRE: SIN  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS  
PIED 5 APTO 1053 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2367, 2022/04/12, NOTARIA TERCERA PEREIRA. Artículo 8 Paragrapho 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE  
- HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0  
- ÁREA PRIVADA: METROS: 63 CENTIMETROS: 00 / ÁREA CONSTRUIDA: METROS: 74 CENTIMETROS: 00  
COEFICIENTE: %:  
COMPLEMENTACION:

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

### Áreas o Documentos

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230929636783323130  
Nro Matrícula: 290-241829

Página 1 TURNO: 2023-290-1-09527

Impreso el 29 de Septiembre de 2023 a las 10:15:02 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA, DEPARTAMENTO: RISARALDA, MUNICIPIO: PEREIRA, VEREDA: BELMONTE  
FECHA APERTURA: 27-04-2022 RADICACIÓN: 2022-290-1-0476 CON: ESCRITURA DE: 12-04-2022  
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN  
NUPRE:  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS  
PARQUEADERO S3-009 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2367, 2022/04/12, NOTARIA TERCERA PEREIRA. Artículo 8 Paragrapho 1º, de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE  
- HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0  
- ÁREA PRIVADA - METROS: 12 CENTIMETROS: 36 / ÁREA CONSTRUIDA: METROS: 12 CENTIMETROS: 45  
COEFICIENTE: %:  
COMPLEMENTACION:  
EL PREDIO OBJETO DE ADQUISICIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ( REGLAMENTO CONSTITUIDO POR ESCRITURA 598 DEL 26/09/2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, REGISTRADO A LOS FOLIOS DE MAYOR EXTENSIÓN 290-230709 (ETAPA I) Y 290-230806 (ETAPA II), EN EL SENTIDO DE ADQUISICIÓN LA ETAPA III DE 225 UNIDADES INMOBILIARIAS (FOLIOS 290-230711 Y 290-230712), NACIO A LA VIDA JURÍDICA ASI!

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

# 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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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-94145199**



PIN de Validación: b0960ae2



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



ANALOGICO  
www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

### 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 N° 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: [lupiduqui@hotmail.com](mailto:lupiduqui@hotmail.com)



PIN de Validación: b0960ae2



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



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

Tecnólogo 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**

**b0960ae2**

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal