



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1020407538			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	23/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	DIAGONAL 3N 34T 02 CONJUNTO CERRADO AQUA HILLS SECTOR VIA FRAILES JAPON APTO 507 TORRE 4		
Barrio	FRAYLES		
Ciudad	Dosquebradas		
Departamento	Risaralda		
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ACQUA HILLS		

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: DANIEL FONKLEY MARQUEZ AGUDELO

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 **ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ACQUA HILLS** ubicado en la DIAGONAL 3N 34T 02 CONJUNTO CERRADO AQUA HILLS SECTOR VIA FRAILES JAPON APTO 507 TORRE 4 FRAYLES, de la ciudad de Dosquebradas.

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 \$158,365,805.40 pesos m/cte (Ciento cincuenta y ocho millones trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cinco).

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 Privada		41.40	M2	\$3,825,261.00	100.00%	\$158,365,805.40
TOTALES					100%	\$158,365,805
Valor en letras Ciento cincuenta y ocho millones trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cinco 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	158,365,805.00
Proporcional	0	158,365,805	Valor asegurable	158,365,805
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1020407538	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	DANIEL FONKLEY MARQUEZ AGUDELO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1020407538	Teléfono	3146572594
Email	lpao_figueroa@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ACQUA HILLS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8300538122	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	DIAGONAL 3N 34T 02 CONJUNTO CERRADO AQUA HILLS SECTOR VIA FRAILES JAPON APTO 507 TORRE 4				
Conjunto	ONJUNTO CERRADO AQUA HILLS				
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	FRAYLES	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: ZONA URBANA Al inmueble se llega así: VIA FRAILES Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5																										
Clase inmueble	Multifamiliar	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 CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>47.78</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>41.71</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>6.07</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	47.78	AREA PRIVADA	M2	41.71	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2	6.07	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2		AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	47.78																											
AREA PRIVADA	M2	41.71																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2	6.07																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2																												
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS																												
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>41.71</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>6.07</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.71	AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.07	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>41.71</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.71	AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.71																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	6.07																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.71																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																												
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 media, y se considera que la demanda es media.																												
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3568	EscrituraPH	01/08/2022	UNICA	Dosquebradas

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
294-100857	20/12/2023	0.2614%	S/I	APARTAMENTO

Observación

No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

GARAJES COMUNALES

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO
CARACTERISTICAS				
Uso predominante		Área de actividad		Demanda / Interés
Estrato	-1	Barrio legal	No	Topografia
Transporte		Condiciones de salubridad		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía		
Escolar	Muy Bueno	0-100			
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.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	3568	Fecha escritura	23/01/2024		
Notaria escritura	UNICA	Ciudad escritura	DOSQUEBRADAS		
Valor administración	\$166.000	Total unidades	960	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	10	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	20
#Sotanos					
Observación	Escritura: 3568, Fecha escritura: 23/01/2024, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: DOSQUEBRADAS, Administración: \$166.000, Total unidades: 960, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 20				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	paneles prefabricados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2023	Edad Inmueble	1 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance			
Licencia construcción	RESOLUCION 22-01-0021 PH ENEO 25 DEL 2022 CURADURIA URBANA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS				
Observación	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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

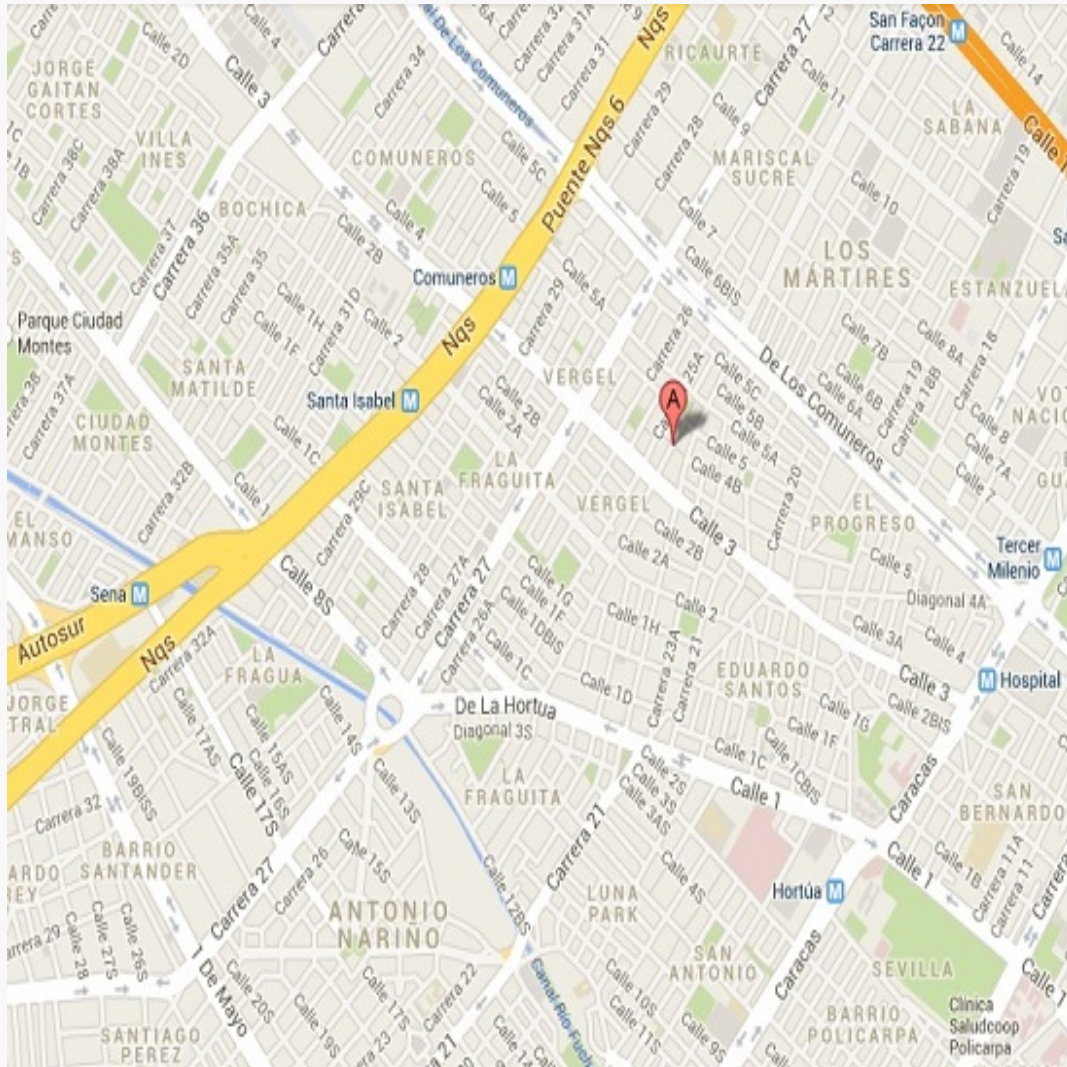
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Normal	Sencillo	Sin acabado	Normal	Sencillo	Sin acabado
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: DIAGONAL 3N 34T 02 CONJUNTO CERRADO AQUA HILLS SECTOR VIA FRAILES
JAPON APTO 507 TORRE 4 | FRAYLES | Dosquebradas | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8091497
GEOGRAFICAS : 4° 48' 32.9394''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6671189
GEOGRAFICAS : 75° 40' 1.6278''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO CERRADO ACQUA HILLS P.H	6	\$164,604,000	0.99	\$162,957,960	0	\$	0	\$	\$3,906,927.84	323 4915833
2	CONJUNTO CERRADO ACQUA HILLS P.H	9	\$160,000,000	0.99	\$158,400,000	0	\$	0	\$	\$3,797,650.44	3045401420
3	CONJUNTO CERRADO ACQUA HILLS P.H	7	\$170,000,000	0.99	\$168,300,000	0	\$	0	\$	\$4,035,003.60	3045401420
4	CONJUNTO CERRADO ACQUA HILLS P.H	8	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	0	\$	0	\$	\$4,099,736.27	3045401420
Del inmueble		5		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	047.78	41.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,906,927.84
2	2	47.78	41.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,797,650.44
3	2	47.78	41.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,035,003.60
4	2	47.78	41.71	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,099,736.27
	1 años									
									PROMEDIO	\$3,959,829.54
									DESV. STANDAR	\$134,568.05
									COEF. VARIACION	3.40%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,094,397.59	TOTAL	\$170,777,323.50
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,825,261.48	TOTAL	\$159,551,656.51
VALOR TOTAL	\$159,551,636.31			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- https://fincaiaiz.com.co/proyecto-de-vivienda/acqua-hills/ub-la-giralda/dosquebradas/4721616	2- https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-1c1ARC1s1V19W	3- https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta-f1U10q1RFW1I	4- https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-hermoso-apartamento-en-acquahills-dosquebradas.de96c9f0-afcb-11ee-b6f2-df11dc94ac0b

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia

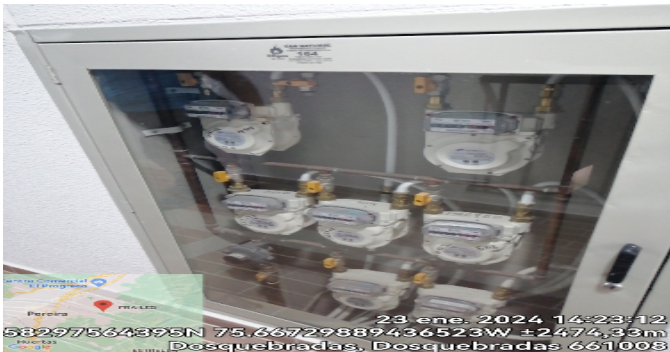


FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3

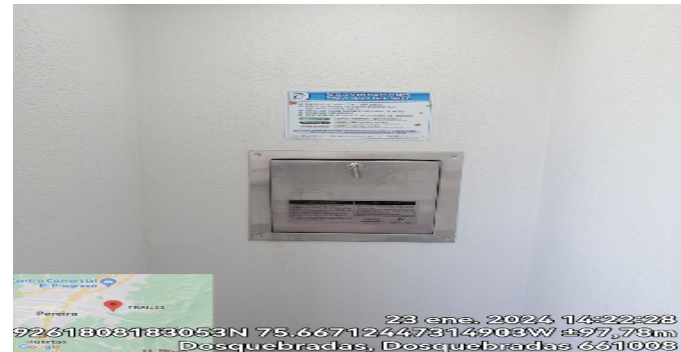


Baño Social 1



FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



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 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 SALVEDADE 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, 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 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-1020407538



PIN de Validación: ad680abb



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
29 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 INSCRIPCION 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

Página 1 de 2



PIN de Validación: ad680abb



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 de procesos disciplinarios 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 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 información 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

ad 680abb

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal