



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-70856607**

|                  |   |                 |            |
|------------------|---|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo |   | Fecha de visita | 09/02/2024 |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                 |            |
| Dirección        | MANZANA 1 CASA 13 BARRIO COLINAS DEL TRIUNFO    |                 |            |
| Barrio           | COLINAS DEL TRIUNFO                             |                 |            |
| Ciudad           | Pereira   |                 |            |
| Departamento     | Risaralda                                       |                 |            |
| Propietario      | SALDARRIAGA CHIQUITO NORY LUZ                   |                 |            |

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ANDRÉS FELIPE GRANADA MONCADA

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 **SALDARRIAGA CHIQUITO NORY LUZ** ubicado en la MANZANA 1 CASA 13 BARRIO COLINAS DEL TRIUNFO COLINAS DEL TRIUNFO, de la ciudad de Pereira.

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 \$129,174,000.00 pesos m/cte (Ciento veintinueve millones ciento setenta y cuatro mil).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción  | Área  | Unidad | Valor unitario | %      | Valor total     |
|-----------------|--------------|-------|--------|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno |              | 54    | M2     | \$681,000.00   | 28.47% | \$36,774,000.00 |
| Area Construida | PRIMER PISO  | 47.52 | M2     | \$1,200,000.00 | 44.15% | \$57,024,000.00 |
| Area Construida | SEGUNDO PISO | 29.48 | M2     | \$1,200,000.00 | 27.39% | \$35,376,000.00 |
| TOTALES         |              |       |        |                | 100%   | \$129,174,000   |

Valor en letras  
Ciento veintinueve millones ciento setenta y cuatro mil 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          | 129,174,000.00 |
| Proporcional             | 0       | 129,174,000  | Valor asegurable                 | 129,174,000    |
| % valor proporcional     |         | 100          | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| Calificación garantía    |         |              |                                  |                |
| Observación calificación |         |              |                                  |                |
| Observación              |         |              |                                  |                |

| GENERAL                              |  |               |                                |               |                        |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------------------------|---------------|------------------------|
| Código                               | LRCAJA-70856607  | 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                          | ANDRÉS FELIPE GRANADA MONCADA  |               |                                |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 70856607                       | Teléfono      | 3215582136             |
| Email                                | andres.granada1130@correo.policia.gov.co   |               |                                |               |                        |
| Datos del propietario:               |  |               |                                |               |                        |
| Propietario                          | SALDARRIAGA CHIQUITO NORY LUZ  |               |                                |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 42121723                       | Ocupante      | Propietario            |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |                                |               |                        |
| Dirección                            | MANZANA 1 CASA 13 BARRIO COLINAS DEL TRIUNFO   |               |                                |               |                        |
| Conjunto                             |  |               |                                |               |                        |
| Ciudad                               | Pereira  | Departamento  | Risaralda                      | Estrato       | 2                      |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | COLINAS DEL TRIUNFO            | Ubicación     | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                        | Casa   | Tipo subsidio | VIS vivienda de interes Social | Sometido a PH | No                     |
| Observación                          | Inmueble ubicado en: MANZANA 1 CASA 13 BARRIO COLINAS DEL TRIUNFO<br>Al inmueble se llega así: Calle 44<br>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. |               |                                |               |                        |

| CARACTERISTICAS GENERALES       |   |                       |       |                   |         |
|---------------------------------|---|-----------------------|-------|-------------------|---------|
| Uso actual                      | Vivienda  | Piso inmueble         | 1     |                   |         |
| Clase inmueble                  | 0   | 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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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. |                       |       |                   |         |
| ÁREAS JURÍDICAS                 |   |                       | UND   | VALOR             |         |
| AREA DE TERRENO                 |   |                       | M2    | 54                |         |
| AREA CONSTRUIDA                 |   |                       | M2    | 22.31             |         |
| ÁREAS CATASTRAL                 |   |                       | UND   | VALOR             |         |
| AREA DE TERRENO                 |   |                       | M2    | 54                |         |
| AREA CONSTRUIDA                 |   |                       | M2    | 77                |         |
| AVALUO CATASTRAL 2024           |   |                       | PESOS | \$59.093.000      |         |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA         |   |                       | UND   | VALOR             |         |
| AREA DE TERRENO                 |   |                       | M2    | 54.07             |         |
| AREA CONSTRUIDA                 |   |                       | M2    | 77                |         |
| ÁREAS POR NORMA                 |   |                       |       | VALOR             |         |
| Indice ocupación                |   |                       | 88    | 6776              |         |
| Indice construcción             |   |                       | 3     | 231               |         |
| Forma Geometrica                | TRIANGULAR  | Frente                | 5,25  |                   |         |
| Fondo                           | 10.30   | Relación frente fondo | 1:9   |                   |         |
| 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

|  |  |
|--|--|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                           | La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Pereira Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda). Sector NORMATIVO 12 |
| <b>Area Del Lote</b>                             | 54   |
| <b>Forma Del Lote</b>                            | TRIANGULO  |
| <b>Topografia</b>                                | ligera   |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                   | URBANO   |
| <b>Uso Principal Norma</b>                       | RESIDENCIAL  |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                       | N/A  |
| <b>Tratamiento</b>                               | CONSOLIDACIÓN SIMPLE   |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                        | 88   |
| <b>Indice DeContruccion</b>                      | 3  |
| <b>Antejardin</b>                                | Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.   |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                 | N/A  |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>         | N/A  |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                      | N/A  |
| <b>Patrimonio</b>                                | N/A  |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b> | La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Pereira Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda). Sector NORMATIVO 12 |

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

660010107000004990014000000000

INFORMACION DEL PREDIO

|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| INFORMACION DEL PREDIO      |                                  |
| Dirección                   | C 44C 374 MZ 1 C5 13 COLINAS DEL |
| Código Catastral            | 660010107000004990014000000000   |
| Código Catastral Anterior   | 66001010704990014000             |
| Destino Económico Catastro  | Habitacional                     |
| Uso Prestado Aseo           | Sin Información                  |
| Área de Terreno             | 54 m2                            |
| Área Construida             | 77 m2                            |
| Estrato Municipio           | 2                                |
| Uso Prestador Acueducto     | RESIDENCIAL                      |
| Estrato Prestador Acueducto | 2                                |
| Sector Normativo            | 12                               |
| Ficha Catastral             | Consolidación                    |
| Subsector Tratamiento       | Consolidación simple             |

Informe Ambiental

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad  |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------|
| 5683           | EscrituraDePropiedad | 30/07/2021 | Quinta  | Pereira |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral                   | Detalle |
|----------------|------------|------------------------------------|---------|
| 290-145524     | 09/02/2024 | 66001010700000499001<br>4000000000 | CASA    |

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | ANOTACION: Nro 13 Fecha: 13-08-2021 Radicación: 2021-290-6-16413<br>Doc: ESCRITURA 5683 DEL 2021-07-30 00:00:00 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0<br>ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)<br>DE: SALDARRIAGA CHIQUITO NORY LUZ CC 42121723<br>A: BANCOLOMBIA S.A NIT. 8909039388 |
|-------------|---|

GARAJES Y DEPOSITOS

|             |   |
|-------------|---|
| Observación | El inmueble no cuenta ni con garaje ni con deposito |
|-------------|---|

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                   | AMOBAMIENTO URBANO |                   |       |
|--------------------|-------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------|
|                    | Sector      | Inmueble          |                    | Sector            |       |
| Energía            | SI          | SI                | Alumbrado          | SI                |       |
| Acueducto          | SI          | SI                | Arborizacion       | NO                |       |
| Alcantarillado     | SI          | SI                | Alamedas           | NO                |       |
| Gas                | SI          | SI                | Ciclo rutas        | NO                |       |
| CARACTERISTICAS    |             |                   |                    |                   |       |
| Uso predominante   | Residencial | Área de actividad | Residencial.       | Demanda / Interés | Media |



|                   |   |                           |                            |             |              |
|-------------------|---|---------------------------|----------------------------|-------------|--------------|
| Estrato           | 2   | Barrio legal              | Si                         | Topografia  | Ligera       |
| 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   | 400-500                   | Sardineles                 | NO          |              |
| Estacionamiento   | Bueno   | 100-200                   | Vías pavimentadas          | SI          | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno   | 100-200                   | Tipo de vía                | VEHICULAR   |              |
| Escolar           | Muy Bueno   | 0-100                     |                            |             |              |
| Comercial         | No hay  |                           |                            |             |              |
| 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                   | graniplast   | Ancho fachada              | 3-6 metros            | Irregularidad planta    | No                   |
| Irregularidad altura      | No   | Tipología vivienda         | Casa Aislada          | Otro tipología vivienda |                      |
| Año construcción          | 2018   | Edad Inmueble              | 6 años                | Vida útil               | 100 años             |
| Estado construcción       | Usada  | %Avance                    |                       |                         |                      |
| Licencia construcción     | NO APORTAN   |                            |                       |                         |                      |
| 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           | 2 | Patio interior | 1 | Habitaciones    | 6        |
| Closet                   | 0 | Baños privados | 0 | Estar           | 0        |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0        |

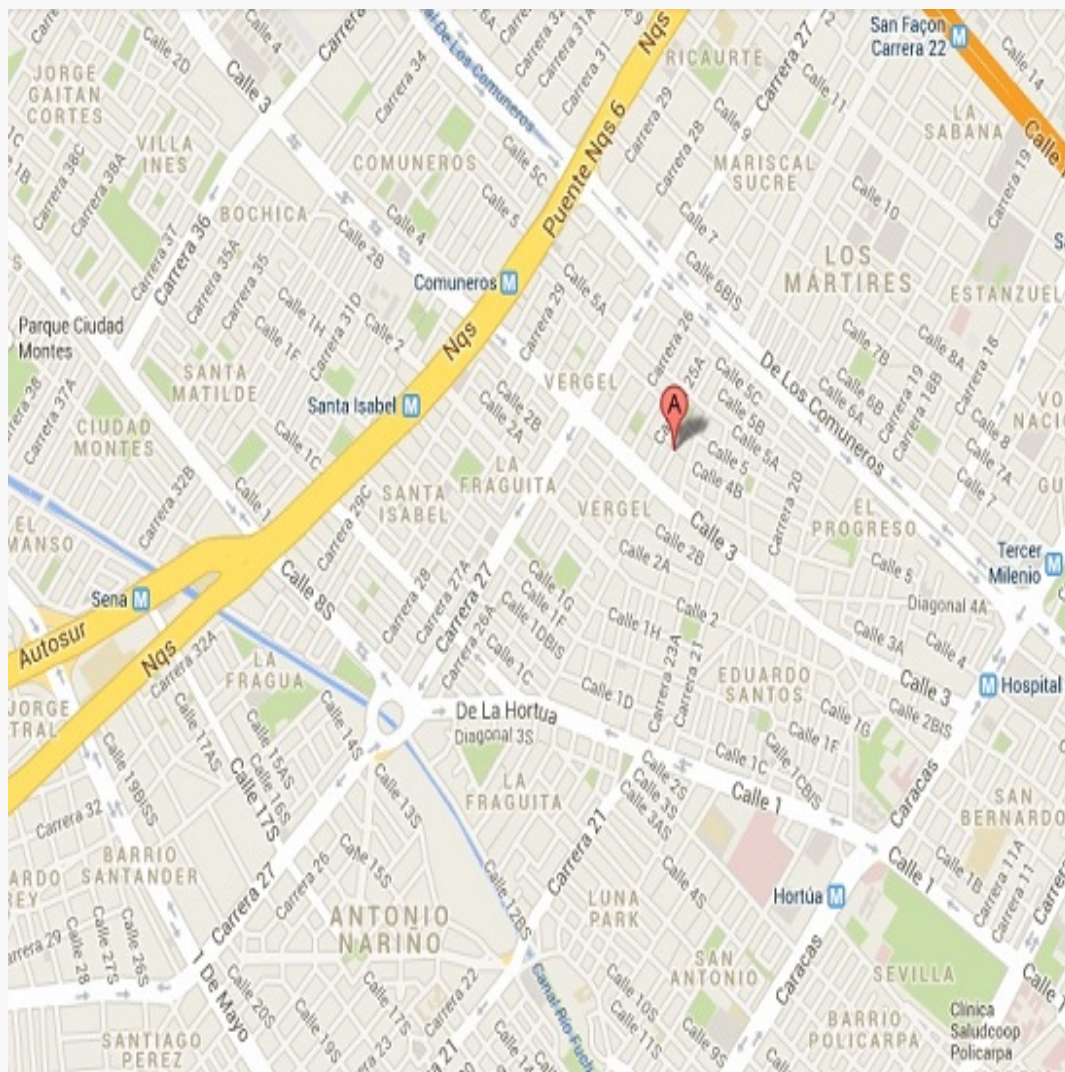
|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropas  | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0   | Jardin      | 0     | Zona verde  | 0     |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

ACABADOS

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** MANZANA 1 CASA 13 BARRIO COLINAS DEL TRIUNFO | COLINAS DEL TRIUNFO |  
Pereira | Risaralda



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.818126486355244

GEOGRAFICAS : 4° 49' 5.2536''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.7170262275178

GEOGRAFICAS : 75° 43' 1.2936''

MERCADO

| #            | DIRECCION         | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO    | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|-------------------|---------------|------|-------------------|-------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Barrio El Triunfo | \$140,000,000 | 0.90 | \$126,000,000     | 63241310    | 64            | 68                               | \$1,200,000                 | \$81,600,000          |
| 2            | Avenida del Rio   | \$105,000,000 | 0.99 | \$103,950,000     | 63254447    | 60            | 50                               | \$1,200,000                 | \$60,000,000          |
| 3            | Barrio El Triunfo | \$110,000,000 | 0.99 | \$108,900,000     |             | 72            | 50                               | \$1,200,000                 | \$60,000,000          |
| 4            | Sector turin      | \$115,000,000 | 0.95 | \$109,250,000     | 321 6030049 | 60            | 60                               | \$1,200,000                 | \$72,000,000          |
| Del inmueble |                   |               |      |                   |             | 54            | 77                               |                             |                       |

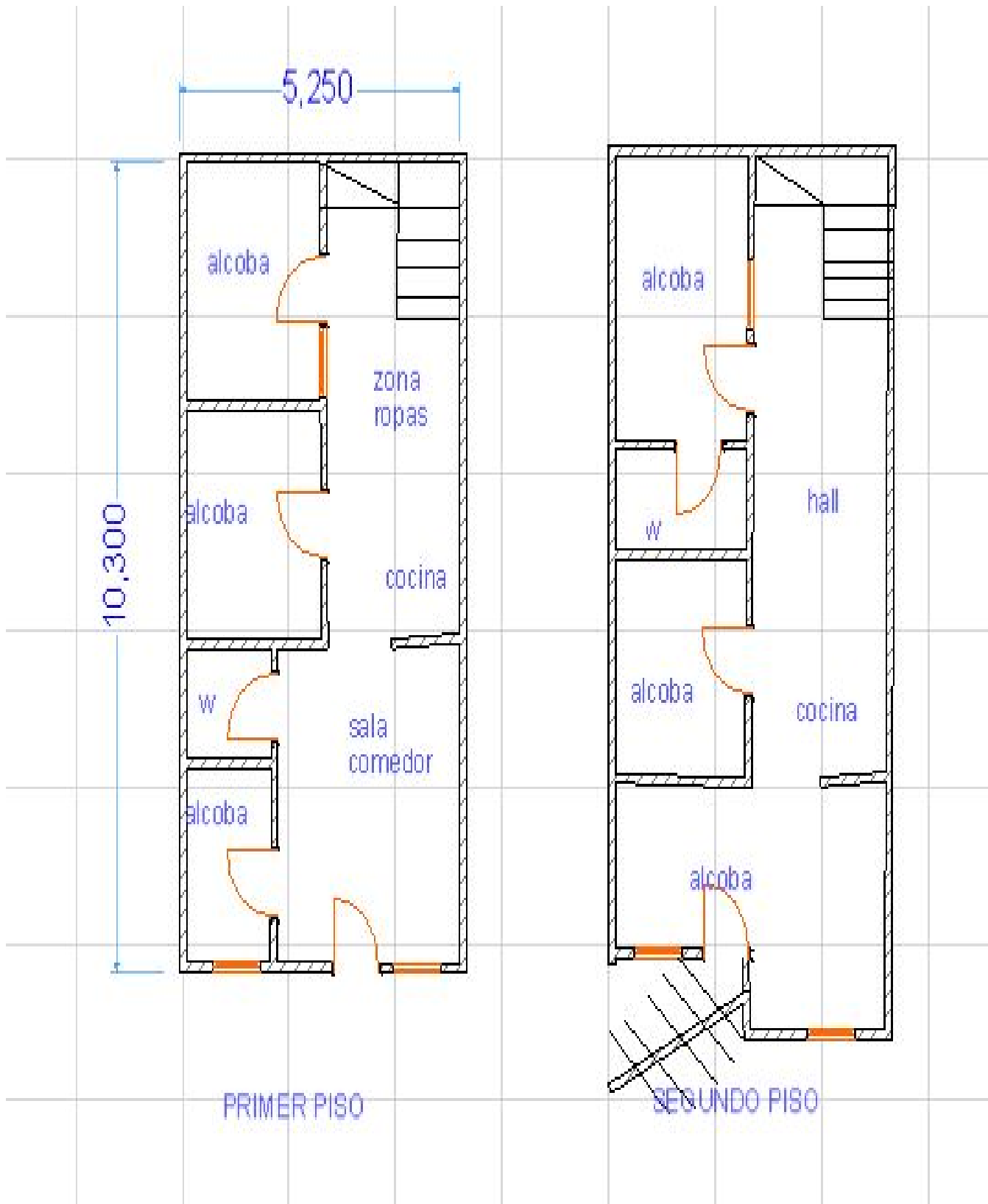
| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$44,400,000              | \$693,750  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$693,750    |
| 2 | \$43,950,000              | \$732,500  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$732,500    |
| 3 | \$48,900,000              | \$679,167  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$679,167    |
| 4 | \$37,250,000              | \$620,833  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$620,833    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$681,562.50 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$46,321.11  |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.80%        |

|              |                  |                |      |    |       |                 |
|--------------|------------------|----------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2       | \$681,000.00   | AREA | 54 | TOTAL | \$36,774,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2       | \$1,200,000.00 | AREA | 77 | TOTAL | \$92,400,000.00 |
| VALOR TOTAL  | \$129,174,000.00 |                |      |    |       |                 |

|  |   |   |  |  |  |
|--|---|---|--|--|--|
| Observaciones:   |   |   |  |  |  |
| Enlaces:   |   |   |  |  |  |
| 1.-<br><a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3746-8575574e2f15-89d3-af83dc43-fe867?page=1&amp;pos=9&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a6e5bde-f03-4225-bddf-904271f485f0">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3746-8575574e2f15-89d3-af83dc43-fe867?page=1&amp;pos=9&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a6e5bde-f03-4225-bddf-904271f485f0</a> | 2.- <a href="https://www.nestoria.com.co/detail-int/0000006580034624612883348/title/1/1-1?e=avenida-del-rio&amp;page=1&amp;pos=1&amp;t_sec=199&amp;t_or=0&amp;t_pvid=a700879b-48c6-45f0-bb67-be37173d175e">https://www.nestoria.com.co/detail-int/0000006580034624612883348/title/1/1-1?e=avenida-del-rio&amp;page=1&amp;pos=1&amp;t_sec=199&amp;t_or=0&amp;t_pvid=a700879b-48c6-45f0-bb67-be37173d175e</a> | 3.- <a href="https://dulcehogarrisaralda.com/property/vendo-acogedora-casa-de-in-nivelvehicular-sector-el-triunfo-pereira/">https://dulcehogarrisaralda.com/property/vendo-acogedora-casa-de-in-nivelvehicular-sector-el-triunfo-pereira/</a> | 4.-<br><a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-324e-1f2ab55e26d2-bdb6-60184799-c6db?page=1&amp;pos=5&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a6e5bde-f03-4225-bddf-904271f485f0">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-324e-1f2ab55e26d2-bdb6-60184799-c6db?page=1&amp;pos=5&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=a6e5bde-f03-4225-bddf-904271f485f0</a> |  |  |

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



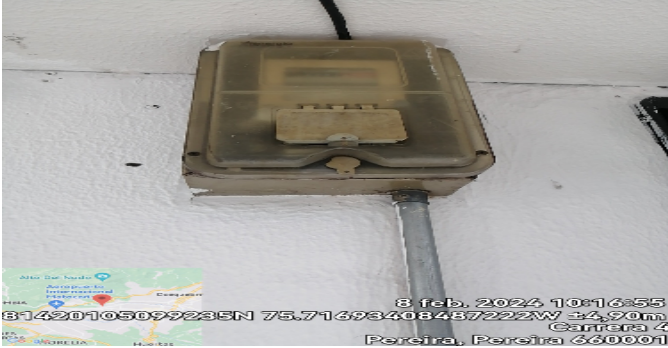
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble





FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Habitación 6



Baño Social 1



FOTOS General

Baño Social 2



## 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 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, 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-70856607





PIN de Validación: b1170a25



**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  |                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> |                                  |
| Fecha de inscripción<br>28 Mar 2018  | Regimen<br>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: lupidquir@hotmail.com

Página 1 de 2



PIN de Validación: b1170a25



**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. 24547604

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 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**

b1170a25

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal