



QR validez del avalúo

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

## AVALUO: LRCAJA-10032573

Fecha del avalúo	Fecha de visita	27/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	KR 45 D # 81 - 47	
Barrio	HACIENDA CUBA	
Ciudad	Pereira	
Departamento	Risaralda	
Propietario	VALENCIA MESA VERONICA	

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JUAN DAVID VALENCIA GONZALEZ

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 **VALENCIA MESA VERONICA** ubicado en la KR 45 D # 81 - 47 HACIENDA CUBA, 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 \$135,049,200.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cinco millones cuarenta y nueve mil doscientos).

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		36.90	M2	\$1,548,000.00	42.30%	\$57,121,200.00
Area Construida	Primer Piso	32.47	M2	\$1,200,000.00	28.85%	\$38,964,000.00
Area Construida	Segundo Piso	32.47	M2	\$1,200,000.00	28.85%	\$38,964,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$135,049,200</b>

Valor en letras

Ciento treinta y cinco millones cuarenta y nueve mil doscientos 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	135,049,200.00
Proporcional	0	135,049,200	Valor asegurable	135,049,200
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10032 573	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	JUAN DAVID VALENCIA GONZALEZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	10032573	<b>Teléfono</b>	3175027748
<b>Email</b>	@317 5027748				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	VALENCIA MESA VERONICA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1088322767	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	KR 45 D # 81 - 47				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Pereira	<b>Departamento</b>	Risaralda	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	HACIENDA CUBA	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en: KR 45 D # 81 - 47 Al inmueble se llega así: CARRERA 45 D Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2	
<b>Clase inmueble</b>	Bifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.90	AREA DE TERRENO	M2	37
AREA CONSTRUIDA	M2	32.84	AREA CONSTRUIDA	M2	54
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36	AREA DE TERRENO	M2	36.90
AREA CONSTRUIDA	M2	65	AREA CONSTRUIDA	M2	65.00
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	88	3247.2			
Indice construcción	3	110.7			
<b>Forma Geometrica</b>	TRIANGULAR	<b>Frente</b>	3.69		
<b>Fondo</b>	10	<b>Relación frente fondo</b>	1:271		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				

## 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>	36,90
<b>Forma Del Lote</b>	TRIANGULO
<b>Topografia</b>	ligera
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Elaboración de productos alimenticios
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACIÓN SIMPLE
<b>Indice DeOcupacion</b>	88
<b>Indice DeContrucción</b>	3
<b>Antejardin</b>	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable
<b>AislamientoPosterior</b>	N/A
<b>Aislamiento Lateral</b>	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil. Fuera de esta zona n
<b>Altura Permitida</b>	N/A
<b>Densidad</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	N/A
<b>Suelos De Protección</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

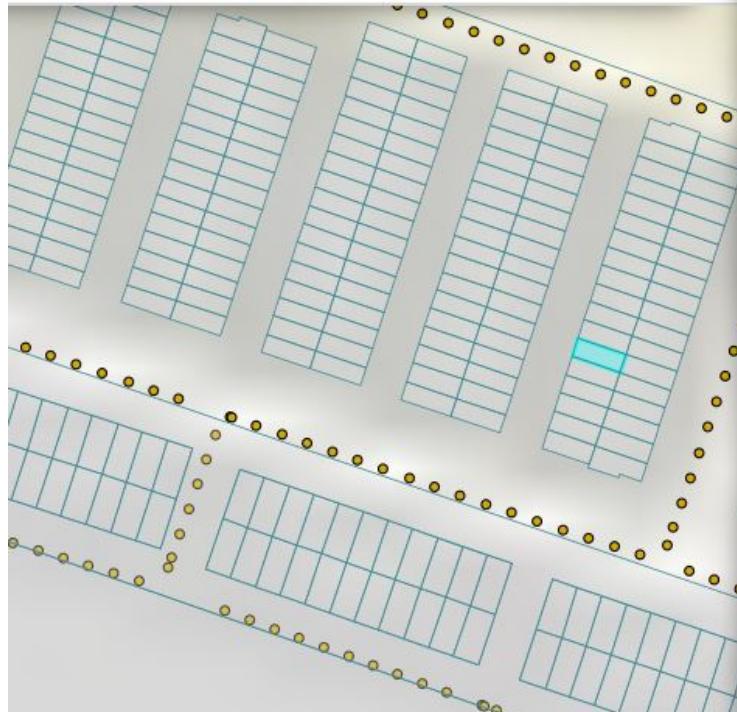
## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Consulta catastral

660010110000006840006000000000

INFORMACION DEL PREDIO

X



#### INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	K 45D 81 47 UR HACIENDA CUBA
Código Catastral	660010110000006840006000000000
Código Catastral Anterior	66001011006840006000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	37 m <sup>2</sup>
Área Construida	54 m <sup>2</sup>
Estrato Municipio	2
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	2
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3437	EscrituraDePropiedad	27/02/2024	PRIMERA	Pereira

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
290-153271	23/02/2024	66001011000000684000	CASA 6000000000

#### Observación

**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

La casa objeto de valor con tiene garaje ni cuarto util

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	NO	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
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	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	0-3 metros	<b>Irregularidad planta</b>	Si
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2005	<b>Edad Inmueble</b>	19 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	NO APORTAN				
<b>Observación</b>	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

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	2	<b>Comedor</b>	2	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropa: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

**Observación** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento

## **UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

**Dirección:** KR 45 D # 81 - 47 | HACIENDA CUBA | Pereira | Risaralda



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.789678248057954  
GEOGRAFICAS : 4° 47' 22.8408''

### **LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.72833392159266  
GEOGRAFICAS : 75° 43' 42.0024''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Hacienda Cuba	\$185,000,000	0.9	\$166,500,000		36.90	90	\$1,200,000	\$108,000,000
2	Barrio Hacienda Cuba	\$175,000,000	0.99	\$173,250,000		36.90	100	\$1,200,000	\$120,000,000
3	Barrio Montelibano	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000		40	90	\$1,200,000	\$108,000,000
4	Barrio Hacienda Cub	\$195,000,000	0.90	\$175,500,000		50	80	\$1,200,000	\$96,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>36.90</b>	<b>65</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,500,000	\$1,585,366	1.0	1.0	1.00	\$1,585,366
2	\$53,250,000	\$1,443,089	1.0	1.0	1.00	\$1,443,089
3	\$63,000,000	\$1,575,000	1.0	1.0	1.00	\$1,575,000
4	\$79,500,000	\$1,590,000	1.0	1.0	1.00	\$1,590,000
					PROMEDIO	\$1,548,363.82
					DESV. STANDAR	\$70,462.53
					COEF. VARIACION	4.55%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,548,000.00	AREA	36.90	TOTAL	\$57,121,200.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	65	TOTAL	\$78,000,000.00
VALOR TOTAL		\$135,121,200.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/immueble/casa-en-venta/hacienda-cuba-pereira/6232162>

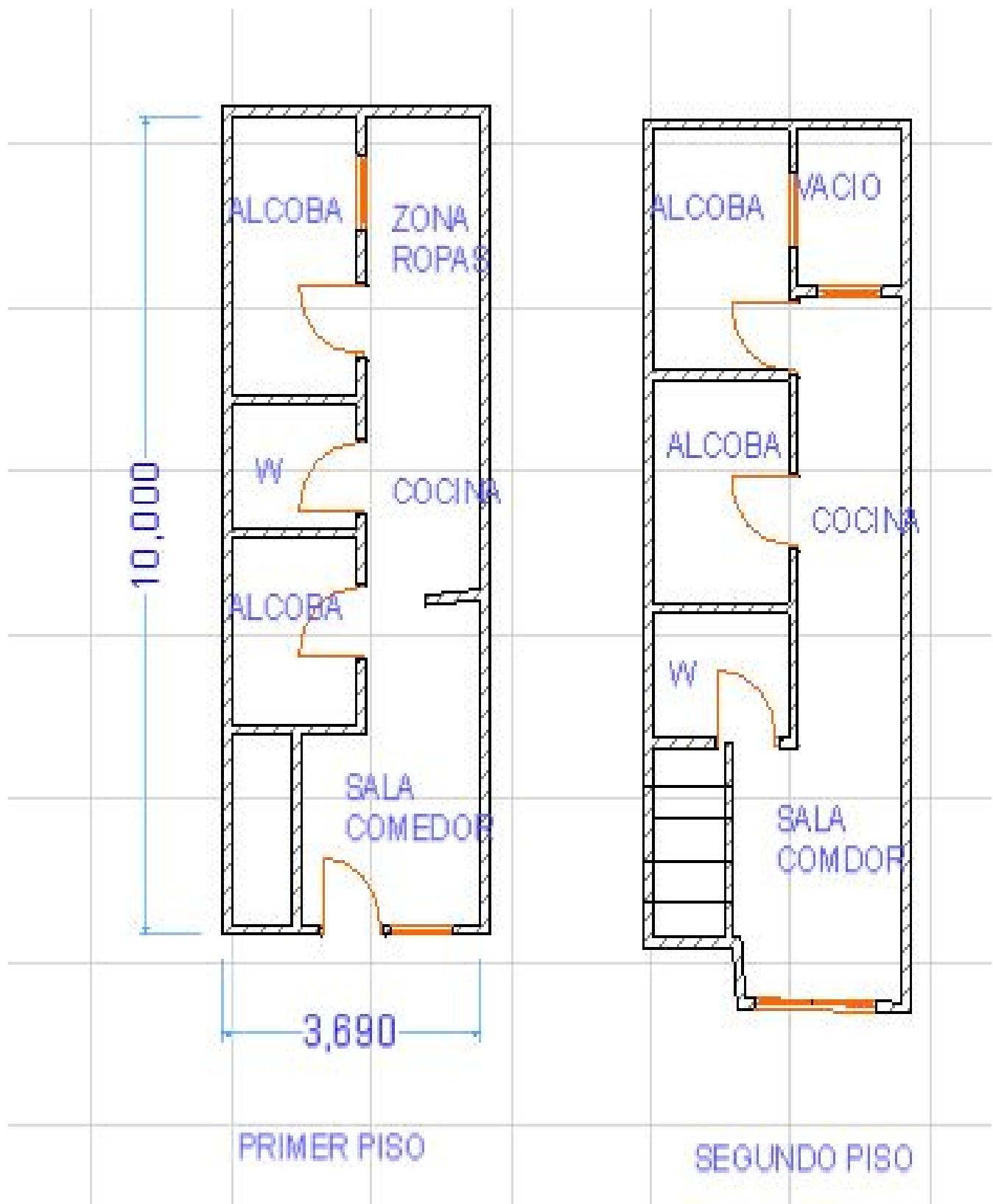
2.-[https://www.doomos.com.co/de/8380752\\_venta-casa-hacienda-cuba-vehicular.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8380752_venta-casa-hacienda-cuba-vehicular.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

3.-  
<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-8b2a-2c69f51bcac5-a97b7b50-8b30-317c>

4.-  
<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-45a1-5baec68a3e41-60de84d2-b7d0-30dd>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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 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.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuadora 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 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-10032573**



PIN de Validación: b1170a25



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
<https://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-200  
Bogotá D.C. - Colombia  
Línea gratuita de atención A.N.A.  
En Bogotá 548 07 40  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900798614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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

Régimen  
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-B-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



PIN de Validación: b1170a25



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
<https://www.ana.org.co>  
Carrera 10 # 10-200  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea gratuita de atención A.N.A.  
En Bogotá: 588 07 40  
A.N.A. Nacional: 01 600 423 840

**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 portátil 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 aquí 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 Suarez  
Representante Legal