



QR validez del avalúo

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



AVALUO: LRCAJA-1087113377

Fecha del avalúo	Fecha de visita	16/03/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	SC B LT CIUDADELA EL CAMPESTRE	
Barrio	CAMPESTRE B	
Ciudad	Dosquebradas	
Departamento	Risaralda	
Propietario	EDUAR ANCIZAR PALACIOCASTAÑEDA	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ERLIN JAVIER RIVERA GODOY

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 **EDUAR ANCIZAR PALACIOCASTAÑEDA** ubicado en la SC B LT CIUDADELA EL CAMPESTRE CAMPESTRE B, 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 \$155,537,500.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y cinco millones quinientos treinta y siete mil quinientos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		56.25	M2	\$966,000.00	34.94%	\$54,337,500.00
Area Construida	Primer Piso	53.25	M2	\$1,100,000.00	37.66%	\$58,575,000.00
Area Construida	Segundo Piso	38.75	M2	\$1,100,000.00	27.40%	\$42,625,000.00
TOTALES					100%	\$155,537,500

Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones quinientos treinta y siete mil quinientos 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	359.7374
Integral	2,765,111	1,690,625	Valor del avalúo en UVR	432,364.00
Proporcional	0	155,537,500	Valor asegurable	155,537,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física no coincide con la del certificado de tradición, debe PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Observación

General: Inmueble ubicado en: Carrera 2B N° 19-31 SC B LT CIUDADELA EL CAMPESTRE Al inmueble se llega así: Por la Urbanización La Macarena, y el Campestre A Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 11, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar

antes de cualquier negociación.

Garaje: Casa objeto del avalúo no tiene garaje ni cuarto útil.

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

Estructura: 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

GENERAL

Código	LRCAJA-10871 13377	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	ERLIN JAVIER RIVERA GODOY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1087113377	Teléfono	3223741577
Email	erlin.rivera2615@correo.policia.gov.co riverago1952@gmail.com				

Datos del propietario:

Propietario	EDUAR ANCIZAR PALACIOCASTAÑEDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8061245	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	SC B LT CIUDADELA EL CAMPESTRE				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	CAMPESTRE B	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: Carrera 2B N° 19-31 SC B LT CIUDADELA EL CAMPESTRE Al inmueble se llega así: Por la Urbanización La Macarena, y el Campestre A Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56.25	AREA DE TERRENO	M2	58
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	92
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$70.174.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	56.25	AREA DE TERRENO	M2	56.25
A.C PRIMER PISO	M2	53.25	AREA CONSTRUIDA	M2	92
A.C SEGUNDO PISO	M2	38.75			

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación		0		
Indice construcción		0		

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	4.50		
Fondo	12.50	Relación frente fondo	1:2.77		

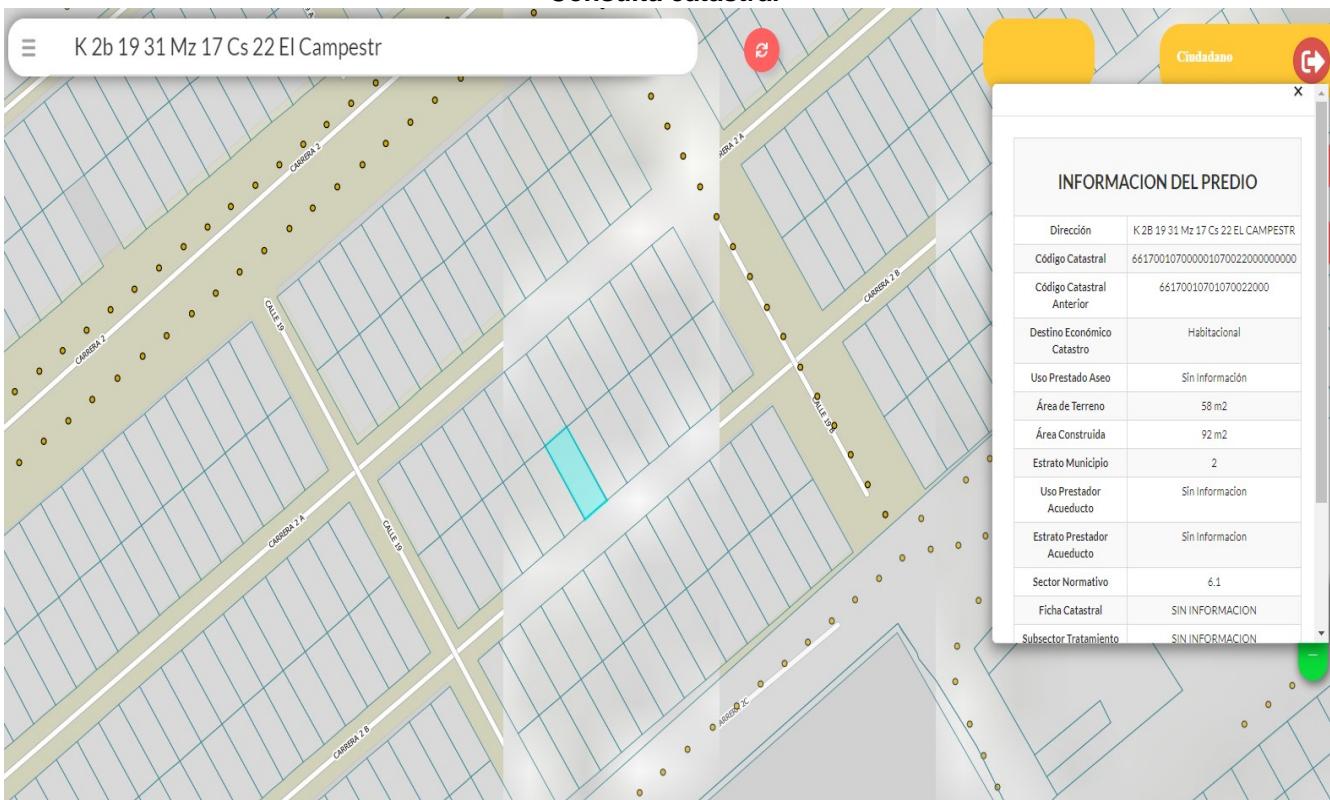
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Dosquebradas Acuerdo 14 de junio 2000Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.indices de ocupación y de construcción como
Area Del Lote	53.25
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plano
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	N/A
Uso Condicionado Norma	N/A
Uso Prohibido Norma	N/A
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN SIMPLE
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContrucion	3
Antejardin	1.50m a una altura de 3m
AislamientoPosterior	minimo de 3,00 mts x 3,00,
Aislamiento Lateral	Es la distancia horizontal libre comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el linderio lateral del predio.
Altura Permitida	Altura máxima de tres pisos corrientes o 9.00 metros
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Dosquebradas Acuerdo 14 de junio 2000Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.indices de ocupación y de construcción como aislamientos, no está reglamentado

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2741	EscrituraDePropiedad	13/07/2020	Tercera	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
294-22334	12/03/2024	01070000010700220000	00000 casa

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
 Limitaciones al dominio: anotación 11, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Casa objetó del avalúo no tiene garaje ni cuarto útil.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Muy Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	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
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	adobe	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	1985	Edad Inmueble	39 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
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	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

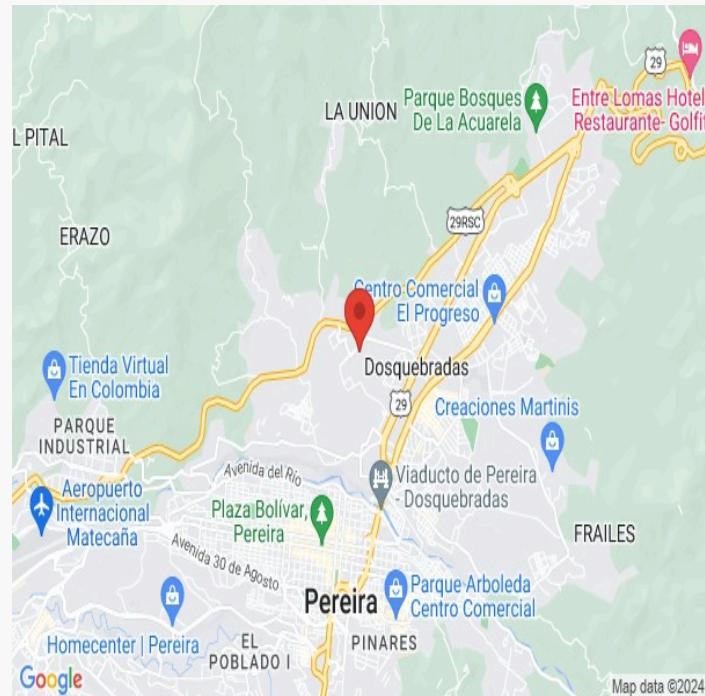
ACABADOS

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

Observación Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: SC B LT CIUDADELA EL CAMPESTRE | CAMPESTRE B | Dosquebradas | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8332066547607395
GEOGRAFICAS : 4° 49' 59.5446''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.68910789510417
GEOGRAFICAS : 75° 41' 20.7888''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Campestre B	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3226154063	56.25	140	\$1,100,000	\$154,000,000
2	Campestre B	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3194136082	56.25	90	\$1,100,000	\$99,000,000
3	Campestre B	\$185,000,000	0.90	\$166,500,000		56.25	100	\$1,100,000	\$110,000,000
4	Campestre B	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3114389168	56.25	90	\$1,100,000	\$99,000,000
Del inmueble					56.25	92			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,000,000	\$977,778	1.0	1.0	1.00	\$977,778
2	\$53,000,000	\$942,222	1.0	1.0	1.00	\$942,222
3	\$56,500,000	\$1,004,444	1.0	1.0	1.00	\$1,004,444
4	\$53,000,000	\$942,222	1.0	1.0	1.00	\$942,222
					PROMEDIO	\$966,666.67
					DESV. STANDAR	\$30,252.71
					COEF. VARIACION	3.13%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$966,000.00	AREA	56.25	TOTAL	\$54,337,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	92	TOTAL	\$101,200,000.00
VALOR TOTAL		\$155,537,500.00				

Observaciones:
Enlaces:

 1.-[Gissel Sanchez](#)

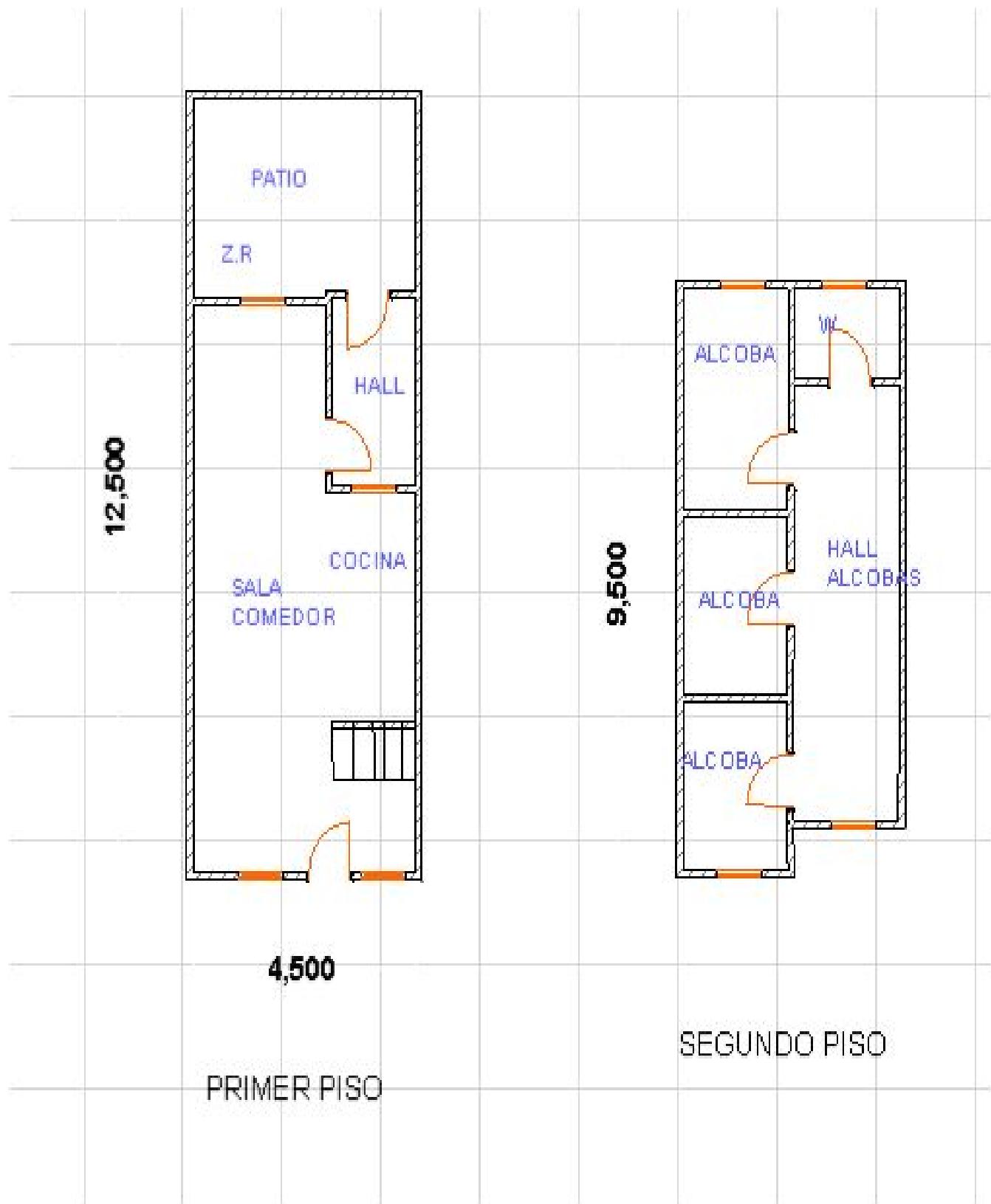
 2.-[Inmobiliaria DHR](#)

 3.-
<https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-335d-9c5ch781becd-8447-59311237-aa3e?page=1&pos=3&sec=1&t.or=2&t.nvid=35af35f4-d28c-40b2-baf5-0a61286beb98>

 4.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-dosquebradas-risaralda_CAV205832.php?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Cocina



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



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 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-1087113377



PIN de Validación: a74e0a31



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



autorregulador nacional de evaluadores
<http://anavenezuela.org.co>
Calle 13B # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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 avalador 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-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: a74e0a3f



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



autorregulador nacional de avalúadores
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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 valide 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 validación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconveniente entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a74e0a3f

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

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240312888690912821

Nro Matrícula: 294-22334

Página 1 TURNO: 2024-294-1-10897

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 05:39:35 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 294 - DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS

FECHA APERTURA: 29-06-1984 RADICACIÓN: SIN CON: ESCRITURA DE: 25-05-1984

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 22, AREA 56.25 M2, TIPO SOLUCION: BASICA. DIRECCION CARRERA 2B 19-31 Y LINDA NORTE, CON EL LOTE 7 EN 4.50 METROS.SUR, CON VIA PEATONAL SOBRE LA CARRERA 2B EN 4.50 METROS.ESTE, CON EL LOTE 23 EN 12.50 METROS. OESTE, CON EL LOTE 21 EN 12.50 METROS.

ACLARACION:- EN CUANTO A LOS LINDEROS, VER ESCRITURA 1573 DE MAYO DE 1.985, DE LA NOTARIA 3, DE PEREIRA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, POR ESCRITURA 983 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 23 DE MAYO DE 1.977, REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS MES Y AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0006653. 02.- LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, ADQUIRIO EN VARIAS PORCIONES ASI: UNA PARTE, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A HACIENDA EL BOHIO LIMITADA, POR ESCRITURA 1.438 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 17 DE AGOSTO DE 1.960, REGISTRADA EL 9 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL L.1. T.2. FL. 11 PDA. 25, EN \$200.000.00, RECIBIDOS \$100.000.00 Y LOS \$100.000.00 RESTANTES A PLAZO CON HIPOTECADA, LA QUE FUE CANCELADA AL FOLIO 339 DEL LIBRO DE CANCELACIONES DE HIPOTECAS DE 1.965. 03.- LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, ADQUIRIO OTRA PARTE, O SEA UNA FAJA DE TERRENO EN PERMUTA CON JOSE ROSENDE HERNANDEZ LARGO, POR ESCRITURA 2.604 DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA DE 30 DE DICIEMBRE DE 1.960, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1.961 EN EL L.1. T.1. FL. 352 PDA 86, EN \$100.000.00 FUE ESTIMADO, IGUAL VALOR LO ENTREGADO. 04.- OTRA PARTE, LA ADQUIRIO LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, EN MAYOR PORCION POR COMPRA A LA COOPERATIVA DE HABITACIONES EL HOGAR, POR ESCRITURA 933 DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA DE 30 DE MAYO DE 1.969, REGISTRADA EL 1 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL L.1. T.3. FL. 93 PDA. 1174, EN \$50.000.00, RECIBIDOS \$10.000.00 Y LOS \$40.000.00 RESTANTES EN LETRAS DE CAMBIO, CONDICION RESOLUTORIA QUE FUE CANCELADA AL FOLIO 319 DEL LIBRO DE CANCELACIONES DE HIPOTECAS DE 1.970. 05.- LA COOPERATIVA DE HABITACIONES EL HOGAR, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION POR COMPRA A TULIO CADAVID Y ANTONIO RESTREPO ESCOBAR, POR ESCRITURA 2.063 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 30 DE JULIO DE 1.952, REGISTRADA EL 22 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL L.1. T.1. FL. 217 PDA. 867. 06.- OTRA PARTE, LA ADQUIRIO LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, POR COMPRA A LA SOCIEDAD CLUB CAMPESTRE S.A. POR ESCRITURA 754 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE 7 DE ABRIL DE 1.960, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS EN EL L.1. T.3. FL. 142 PDA. 363, EN \$537.548.48 RECIBIDOS. 07.- OTRA PARTE, LA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO EN DOS LOTES A CASTOR JARAMILLO A. POR ESCRITURA 115 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.952, REGISTRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL L.1. T.1. FL. 260 PDA 1120.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SC B LT 22 MZ 17 CIUDADELA EL CAMPESTRE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240312888690912821

Nro Matrícula: 294-22334

Página 2 TURNO: 2024-294-1-10897

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 05:39:35 PM

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

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

294 - 13059

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-11-1979 Radicación: SN

Doc: DILIGENCIA SN DEL 23-10-1979 JUZGADO C.CTO DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DILIGENCIA DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: CAJA AGRARIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-06-1984 Radicación: 1984-294-6-842711

Doc: ESCRITURA 1239 DEL 25-05-1984 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTE

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-05-1985 Radicación: 1985-294-6-852451

Doc: ESCRITURA 1573 DEL 17-05-1985 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION (ESC. 1239/84 EN CUANTO A LOS LINDEROS.

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-11-1985 Radicación: 1985-294-6-5886

Doc: ESCRITURA 1770 DEL 05-09-1985 NOTARIA DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$665,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: BEJARANO DE OSORIO MARIA AURORA

X

A: OSORIO JARAMILLO ROGELIO ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-11-1985 Radicación: 1985-294-6-5886

Doc: ESCRITURA 1770 DEL 05-09-1985 NOTARIA DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$541,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BEJARANO DE OSORIO MARIA AURORA

X

DE: OSORIO JARAMILLO ROGELIO ANTONIO

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240312888690912821

Nro Matrícula: 294-22334

Página 3 TURNO: 2024-294-1-10897

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 05:39:35 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-11-1985 Radicación: 1985-294-6-5886

Doc: ESCRITURA 1770 DEL 05-09-1985 NOTARIA DE SANTA ROSA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BEJARANO DE OSORIO MARIA AURORA

X

DE: OSORIO JARAMILLO ROGELIO ANTONIO

X

A: OSORIO BEJARANO ALEXANDER

A: OSORIO BEJARANO CAROLINA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-05-1999 Radicación: 1999-294-6-2881

Doc: ESCRITURA 1.339 DEL 14-05-1999 NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$541,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HOY INURBE

X

A: BEJARANO DE OSORIO MARIA AURORA

A: OSORIO JARAMILLO ROGELIO ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-07-1999 Radicación: 1999-294-6-4230

Doc: ESCRITURA 2167 DEL 26-07-1999 NOTARIA 4A. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BEJARANO DE OSORIO MARIA AURORA

CC# 24949036 X

DE: OSORIO JARAMILLO ROGELIO ANTONIO

CC# 10069518 X

A: OSORIO BEJARANO ALEXANDER

A: OSORIO BEJARANO CAROLINA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-07-1999 Radicación: 1999-294-6-4231

Doc: ESCRITURA 2211 DEL 29-07-1999 NOTARIA 4A. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

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

DE: BEJARANO DE OSORIO MARIA AURORA

CC# 24949036 X

DE: OSORIO JARAMILLO ROGELIO ANTONIO

CC# 10069518 X

A: PALACIO OSORIO JAIME

CC# 2835838



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240312888690912821

Nro Matrícula: 294-22334

Página 4 TURNO: 2024-294-1-10897

Impreso el 12 de Marzo de 2024 a las 05:39:35 PM

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-07-2020 Radicación: 2020-294-6-3906

Doc: ESCRITURA 2741 DEL 13-07-2020 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$69,040,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: BEJARANO DE OSORIO MARIA AURORA CC# 24949036

DE: OSORIO JARAMILLO ROGELIO ANTONIO CC# 10069518

A: PALACIO CASTAÑEDA EDUAR ANCIZAR CC# 8061245 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-07-2020 Radicación: 2020-294-6-3906

Doc: ESCRITURA 2741 DEL 13-07-2020 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0384 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA - 2 AOS OBLIGACION ESPECIAL POR COMPRA CON SUBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: PALACIO CASTAÑEDA EDUAR ANCIZAR CC# 8061245 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-07-2020 Radicación: 2020-294-6-3943

Doc: ESCRITURA 1963 DEL 09-07-2020 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación Nro: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BEJARANO VALENCIA RUBIELA CC# 24940267 CESIONARIA

A: BEJARANO DE OSORIO MARIA AURORA CC# 24949036

A: OSORIO JARAMILLO ROGELIO ANTONIO CC# 10069518

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

