



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070597984-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHN EDINSON MACIAS RIVERA	FECHA VISITA	05/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1070597984	FECHA INFORME	09/04/2024
DIRECCIÓN	CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	VILLA DEL CAMPESTRE	REMODELADO	
CIUDAD	Dosquebradas	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial de renta		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS ARTURO PATINO PATINO			
NUM. ESCRITURA	4731 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Pereira		DEPTO	Risaralda
CEDULA CATASTRAL	6617001070000266000400000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 661702240012 DEL 12/01/2024 CURADURIA 2 DOSQUEBRADAS			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
294-51171	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

VISITA REALIZADA AL INMUEBLE UBICADO CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA T 251 MZ 23 VILLA DEL DEL CAMPESTRE 3 ET DOSQUEBRADAS (RISARALDA).

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 148,873,554

VALOR ASEGURABLE \$ COP 148,873,554

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. la nomenclatura no coincide

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	N/A
Uso Condicionado Según Norma	N/A
Uso Prohibido Según Norma	N/A

Área Lote	54	Frente	4.5
Forma	TRIANGULAR	Fondo	12
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1.2.66

Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 14 de junio 2000
Antejardín	Sobre antejardín: 1.50m
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 pisos ó 9.00 m. sobre el andén
Aislamiento posterior	N/A
Indice de ocupación	0.72
Indice de construcción:	1.44
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54	AREA DE TERRENO	M2	49
AREA CONSTRUIDA	M2	100	AREA CONSTRUIDA	M2	100

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54	AREA DE TERRENO	M2	54
PRIMER PISO	M2	49	AREA PISO 1	M2	38.81
SEGUNDO PISO	M2	49	LICENCIA		
			AREA PISO 2	M2	38.77
			LICENCIA		

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental
Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2014

Comentarios de 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		54	M2	\$747,883.00	27.13%	\$40,385,682.00
Area Construida	Primer piso	38.81	M2	\$1,398,400.00	36.46%	\$54,271,904.00
Area Construida	segundo piso	38.77	M2	\$1,398,400.00	36.42%	\$54,215,968.00
TOTALES						100%
Valor en letras		Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos setenta y tres mil quinientos cincuenta y cuatro Pesos Colombianos				

TOTAL COMERCIAL **\$148,873,554**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Manzan 3 Casa 16 Campestre	\$175,000,000	0.90	\$157,500,000	3146926192-Fernando	54	105	\$1,100,000	\$115,500,000
2	villa del campestre Mz 2 Casa 102	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3136425556-Fabio Moncada	54	86	\$1,100,000	\$94,600,000
3	Villa del Campestre	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	320 6324805	42	78	\$1,100,000	\$85,800,000
4	Villa del Campestre	\$190,000,000	0.90	\$171,000,000	63254447	54	120	\$1,100,000	\$132,000,000
Del inmueble					54	77.58			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,000,000	\$777,778	1.0	1.0	1.00	\$777,778
2	\$41,200,000	\$762,963	1.0	1.0	1.00	\$762,963
3	\$30,600,000	\$728,571	1.0	1.0	1.00	\$728,571
4	\$39,000,000	\$722,222	1.0	1.0	1.00	\$722,222
					PROMEDIO	\$747,883.60
					DESV. STANDAR	\$26,786.29
					COEF. VARIACION	3.58%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$747,883.00	AREA	54	TOTAL	\$40,385,682.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,398,400.00	AREA	77.58	TOTAL	\$108,487,872.00
VALOR TOTAL		\$148,873,554.00				

Observaciones:
Enlaces:

3.-http://www.doomos.com.co/de/8323080_casa-en-villa-del-campestres-dosquebradas.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

4.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39ed-a26e43f5d12e-9efc-alfed229-7de6?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=b9451ea6-ed86-46a3-8c6d-d5366830d209®_somt=REVTS1RPUDTRU87U0VSUDs%3D

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	98
Área construida vendible	77.58
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$124,128,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	CONSTRU DATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,600,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	9
Edad en % de vida útil	9 %
Fitto y corvin %	12.60 %
Valor reposición depreciado	\$1,398,400
Valor adoptado depreciado	\$1,398,400
Valor total	\$108,487,872

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3
ETAPA | VILLA DEL CAMPESTRE | Dosquebradas | Risaralda

COORDENADAS (DD)

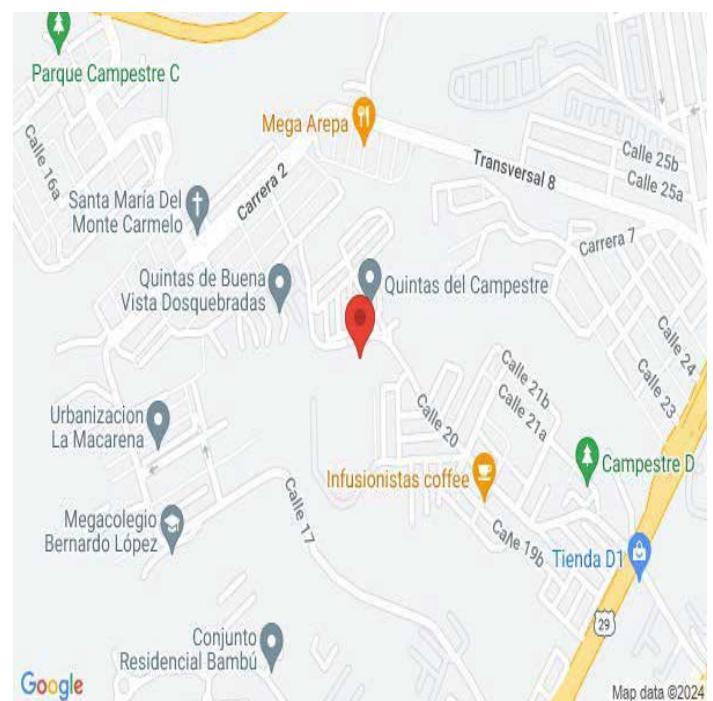
Latitud: 4.8316913

Longitud:-75.6874282

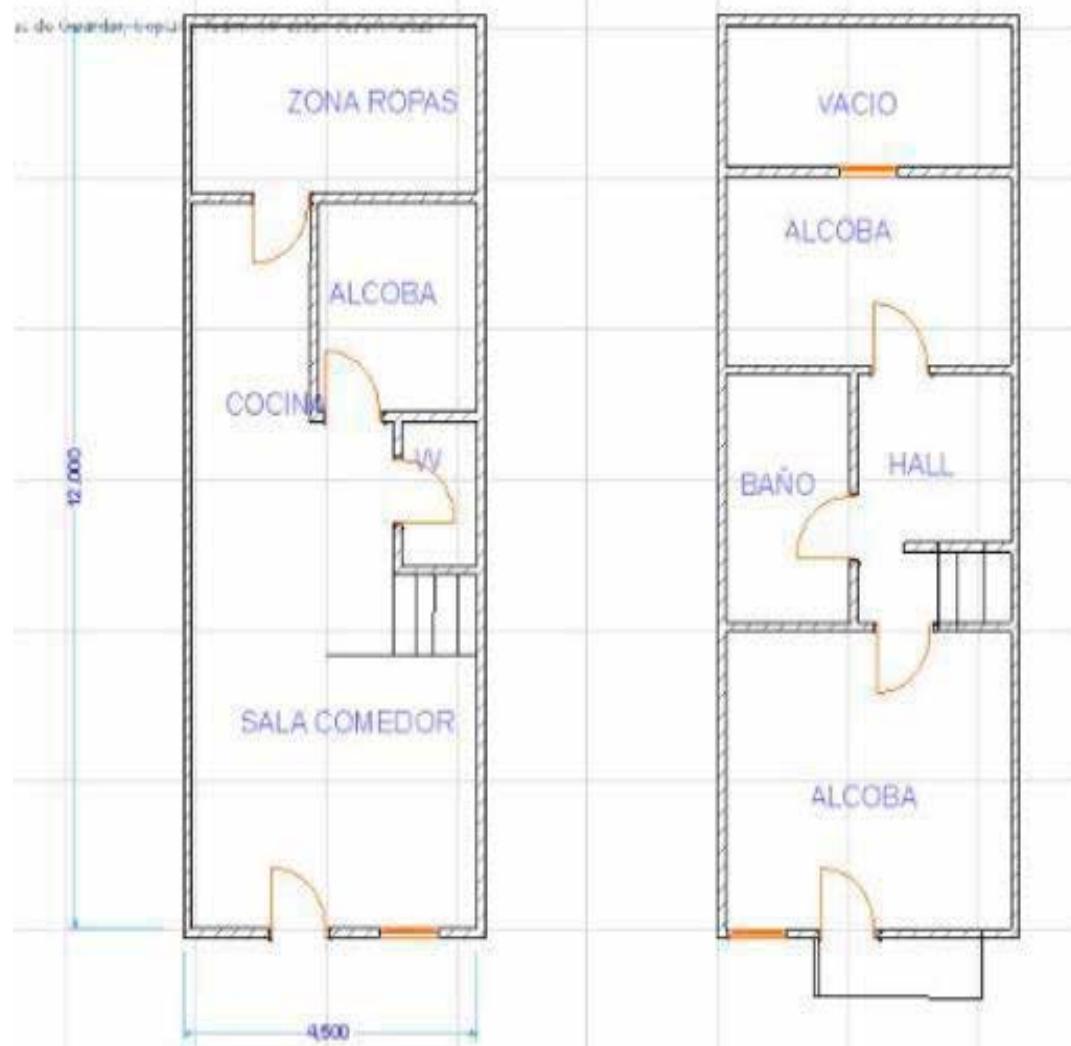
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4.499015

Longitud:-75.412457



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

certificado de nomenclatura

ALCALDIA MUNICIPAL DE
DOSQUEBRADAS

COMUNICACIÓN EXTERNA
(FORMULARIO DE RADICACIÓN DE
PQRSFD)



Dosquebradas, 04 de septiembre de 2023

Eida Yuladis Patiño Lopez
Villa Alba Casa 2A Vereda la Fria
3217814225
eidayu@hotmail.com
Dosquebradas, Risaralda



No. 20230904 - 23992

ASUNTO: Respondiendo a la FORMULARIO DE RADICACIÓN DE PQRSFD No 19963

Cordial saludo:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre del Propietario:

CARLOS ARTURO PATIÑO PATIÑO

Documento: 4421162

Ficha Catastral Matrícula: 01-07-0000-0268-0004-0-00000000

Matricula Inmobiliaria: 294-51171

Localización según datos suministrados por el solicitante:

Mz 23 Cs 251 URBANIZACIÓN VILLA DEL CAMPESTRE

C E R T I F I C A.

Que la nomenclatura oficial para la localización del predio antes descrito es la siguiente:

CLL 20 No. 4 - 19

URBANIZACIÓN VILLA DEL CAMPESTRE 3 ETAPA

Atentamente,

MANUEL ALBERTO RAMIREZ URIBE
DIRECTOR(A) ADMINISTRATIVO(A)

Proyectó: KATHERINE MARTINEZ

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



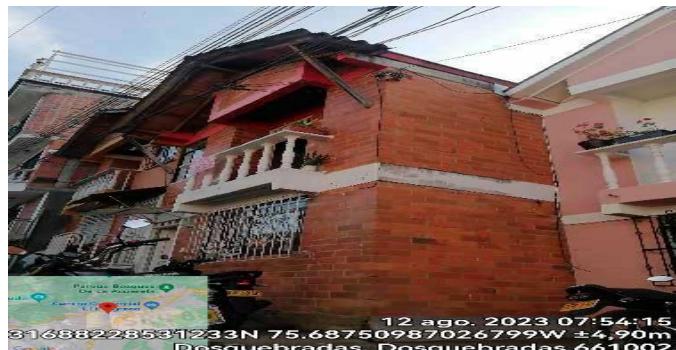
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Detalle de acabados



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 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 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 sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1070597984-V2



PIN de Validación: aed90a72

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 evaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 N° 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com



PIN de Validación: aed90a72

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

Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier 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

aed90a72

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril 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 PÚBLICOS
DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 294-51171

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 02:15:44 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 294 DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS
FECHA APERTURA: 03/05/2003 RADICACION: 2003-3116 CON: ESCRITURA DE 03/04/2003

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 6617001070000266000400000000

COD CATASTRAL ANT: 66170010702660004000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1010 DE FECHA 26-03-2003 EN NOTARIA DE DOSQUEBRADAS LOTE 251 MZ 23 CON AREA DE 54.00 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).- EN ESC 495 DE 16-02-2024 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL DOSQUEBRADAS, SE DECLARA LA EXISTENCIA DE UNA CONSTRUCCION, VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 54 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 77 METROS CUADRADOS 58 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

01-LA SOCIEDAD PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LTDA., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION Y EN DOS LOTES, POR COMPRA A ALBERTO MONTES LOPEZ, POR ESC. #3.111 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1.990 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 8 DE JULIO DE 1.991 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #296- 8497 Y 296-8498, EN \$93.000.000.-02.- POSTERIORMENTE POR LA MISMA ESCRITURA #3.111 DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 1.990 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 8 DE JULIO DE 1.991, LA SOCIEDAD PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LTDA ENGLOBO EN UN SOLO LOTE LOS DOS PREDIOS EN LA MATRICULA 296-40639; Y DESENGLOBO NUEVAMENTE POR LA MISMA ESCRITURA YA CITADA #3.111 EN TRES LOTES DE TERRENO.-EL TRADENTE ALBERTO MONTES LOPEZ,ADQUIRIO EN DOS LOTES POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, JUICIO DIVISORIO DE BIENES CON JAVIER RIOS BURITICA, EN SENTENCIA DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 1.970, DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, REGISTRADA LA SENTENCIA Y LA ADJUDICACION EL 23 DE ABRIL DEL MISMO AÑO EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0008497 Y 296-0008498.-03-POSTERIORMENTE LA SOCIEDAD PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LTDA HIZO LOTEO DE PARTE DEL PREDIO DE QUE SE TRATA SEGUN ESC #24 DEL 10 DE ENERO DE 1995 DE LA NOTARIA 6A DE PEREIRA,REG EL 27 DE LOS MISMOS AL FOLIO 294-34768.POR ESC #3248 OTORGADA EN LA NOTARIA DE DOSQUEBRADAS EL 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2002,REG EL 3 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO AL FOLIO 294-50259 SE HIZO DESENGLOBE PARTE DEL PREDIO DE QUE SE TRATA.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT 251 MZ 23 VILLA DEL CAMPESTRE 3 ETAPA

2) CL 20 # 4 - 19 URBANIZACION VILLA DEL CAMPESTRE 3 ETAPA

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

294-38039 294-50259

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 20/01/1994 Radicación 1994-294-6-587

DOC: ESCRITURA 6087 DEL: 30/12/1993 NOTARIA 2 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA10
3 - Turno 2024-2

Página: 2 - Turno 2024-294-1-13259

Nro Matrícula: 294-51171

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 02:15:44 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 última página

DE: SOC. PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LIMITADA X
A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" XANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 03/04/2003 Radicación 2003-294-6-3116
DOC: ESCRITURA 1010 DEL: 26/03/2003 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0915 DESENGLOBE

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

A: SOCIEDAD PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LTDA NIT# 800107244 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 27/02/2015 Radicación 2015-294-6-1485
DOC: ESCRITURA 4731 DEL: 29/12/2014 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 20.600.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LIMITADA NIT# 8001072443

A: PATIÑO, PATIÑO CARLOS ARTURO CC# 4421162 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 16/02/2024 Radicación 2024-294-6-1022

DOC: OFICIO 19963 DEL: 04/09/2023 SECRETARIA DE PLANEACION DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: PATIÑO, PATIÑO CARLOS ARTURO CC# 4421162

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 21/02/2024 Radicación 2024-294-6-1143
DOC: ESCRITURA 495 DEL: 16/02/2024 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 22.000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: PATIÑO, PATIÑO CARLOS ARTURO CC# 4421162

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-294-3-90 Fecha: 10/05/2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2014-294-3-125 Fecha: 11/03/2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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

No 2024-294-1-13259

Nro Matrícula: 294-51171

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 02:15:44 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 última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

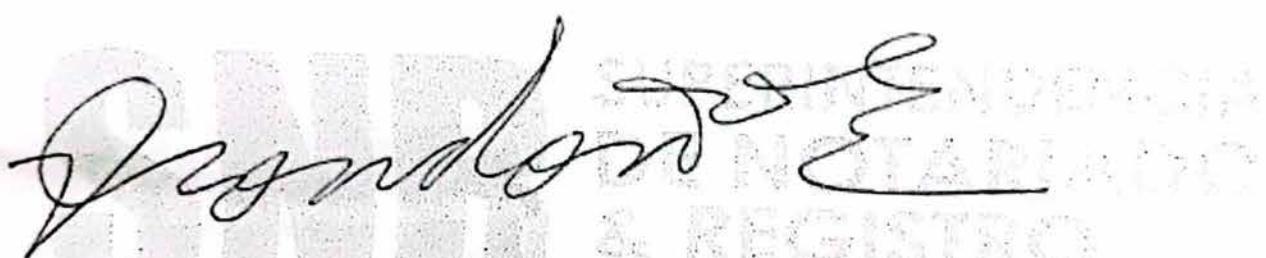
USUARIO: 90185 impreso por: 90185

TURNO: 2024-294-1-13259 FECHA:03/04/2024

NIS: k0g7qrMpWMWpTeyZ1PZpYLqJ/nim64auGX548jTxrT5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: DOSQUEBRADAS



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY.