



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070597984-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHN EDINSON MACIAS RIVERA
NIT / C.C CLIENTE	1070597984
DIRECCIÓN	CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	VILLA DEL CAMPESTRE
CIUDAD	Dosquebradas
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial de renta
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/04/2024
FECHA INFORME	09/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS ARTURO PATINO PATINO				
NUM.	4731 EscrituraDe	NOTARIA	3	FECHA	29/12/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pereira	DEPTO		Risaralda	
ESCRITURA					
CEDULA	661700107000002660004000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 661702240012 DEL 12/01/2024 CURADURIA 2 DOSQUEBRADAS				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## 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

Amenaza Riesgo Inundación	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Protección	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	54	Frente	4,5
Forma	TRIANGULAR	Fondo	12
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1.2.66

## 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
Índice de ocupación	0.72
Índice de construcción:	1.44
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

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

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	49
AREA CONSTRUIDA	M2	100
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$76.423.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
PRIMER PISO	M2	49
SEGUNDO PISO	M2	49

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
AREA PISO 1 LICENCIA	M2	38.81
AREA PISO 2 LICENCIA	M2	38.77

## 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
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° 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.



### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$148,873,554</b>

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):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**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.

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### 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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Manzan 3 Casa 16 Campestre	\$175,000,000	0.90	\$157,500,000	3146926192-Fern ando	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 TAMANO	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](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-afed229-7de6?page=1&pos=3&l\\_sec=1&l\\_or=2&l\\_pvid=b9451ea6-ed86-46a3-8c6d-d5366830d209&reg\\_somt=REVT51RPUDITRU87U0V5UDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39ed-a26e43f5d12e-9efc-afed229-7de6?page=1&pos=3&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=b9451ea6-ed86-46a3-8c6d-d5366830d209&reg_somt=REVT51RPUDITRU87U0V5UDs%3D)

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	98
Area construida vendible	77.58
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$124,128,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	CONSTRUDATA 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 %
Fito 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)

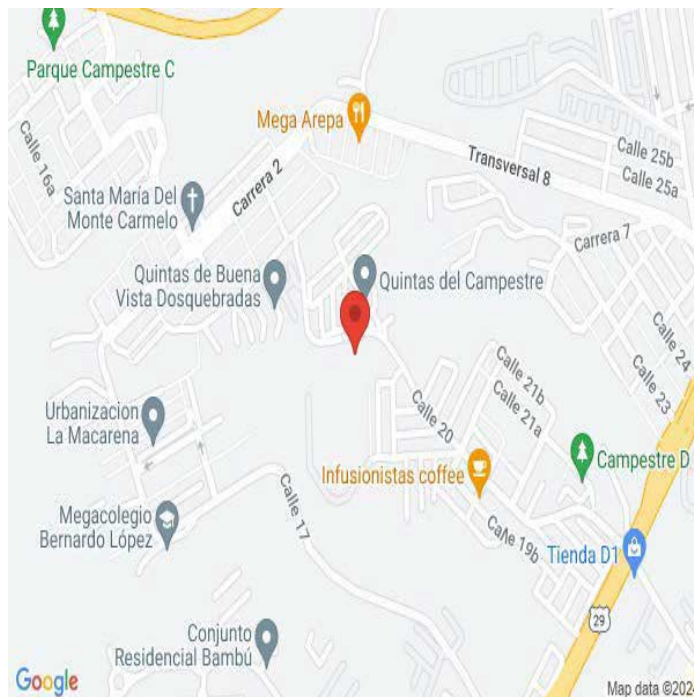
**Latitud:** 4.8316913

**Longitud:** -75.6874282

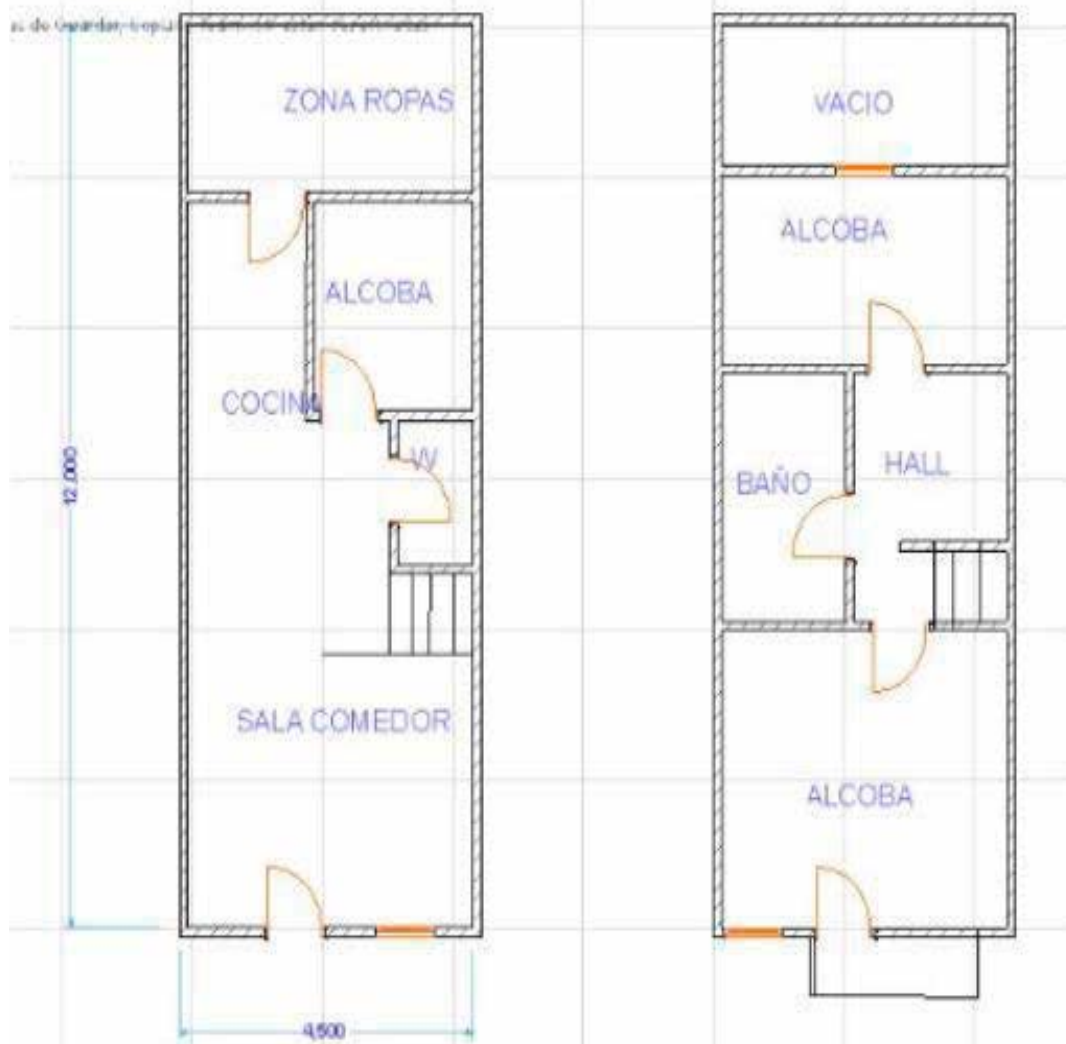
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4.499015

**Longitud:** -75.412457



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# OTROS ANEXOS

certificadod e 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 Matriz: 01-07-0000-0266-0004-0-00000000

Matrícula Inmobiliaria: 294-51171

Localización según datos suministrados por el solicitante:

Mz 23 Cs 251 URBANIZACIÓN VILLA DEL CAMPESTRE

## CERTIFICA.

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 --- **Eta**

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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-1070597984-V2



PIN de Validación: aed90a72



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**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 Nª 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com





PIN de Validación: aed90a72



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



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

Tecnologo 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.



ALUO: LRCAJA-1070597984-V2 M.I.: 294-51171

**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: 661700107000002660004000000000  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 66170010702660004000

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 ENGLORO 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 LOTE 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 DESENGLOBO 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)



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" X

ANOTACIÓN: 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 COMPRAVENTA  
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

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: k0g7qrMpfWMWpTeyZ1PZpYLqJ/nim64auGX548jTxrT5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: DOSQUEBRADAS



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY