



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1023862272

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ALEXANDER PERILLA RIOS	FECHA VISITA	09/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1023862272	FECHA INFORME	11/04/2024
DIRECCIÓN	KR 11 A # 68 - 32 MZ 4 MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H T 19 APTO 501	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Estrato 1	REMODELADO	
CIUDAD	MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Dosquebradas	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Risaralda	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	Modelo 8-14		
VALUADOR	valor comercial		
IDENTIFICACIÓN	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
	24547694		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MEJIA CEBALLOS MARLENY						
NUM. ESCRITURA	7613	#NOTARIA	QUINTA	FECHA	13/12/2013		
ESCRITURA	EscrituraPH		DEPTO	Risaralda			
CIUDAD	Pereira						
CEDULA CATASTRAL	0111000004050001903050001						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$10.000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.5436%						

M. INMOB.	N°
294-69352	APTO 501 TO 19

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 11 A # 68 - 32 MZ 4 MILLENIUM PRQUE

RESIDENCIAL P H T 19 APTO 501

Al inmueble se llega así: Vía Rápida que conduce al departamento de caldas  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y  
funcionales.

ACABADOS		
DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sin acabado	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 88,448,932

VALOR ASEGURABLE \$ COP 88,448,932

## 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. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con  
nomenclatura física instalada en la entrada de la torre, debe realizarlo, con  
placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y  
contactarnos para la inspección y revisión.

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

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

## 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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH:600UNDs
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: ESCRITURA 7613 DEL 13-12-2013 NOTARIA

QUINTA DE PEREIRA

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del

informe: POT Acuerdo 014 de junio 29 de 2000

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40.02	AREA	M2	37
AREA PRIVADA	M2	37.13	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	46089000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.13
AREA LIBRE MEDIDA	M2				

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 11 A # 68 - 32 MZ 4 MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H T 19 APTO 501 | MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL | Dosquebradas | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7613, fecha: 13/12/2013, Notaría: QUINTA y ciudad: PEREIRA.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Malo	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	

## 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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 501 TO9	37.13	M2	\$2,382,142.00	100.00%	\$88,448,932.46
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$88,448,932</b>

Valor en letras

Ochenta y ocho millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil novecientos treinta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$88,448,932**  
**OFERTA Y DEMANDA**

### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

## Perspectivas de valoración:

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora:

**General:** Inmueble ubicado en: KR 11 A # 68 - 32 MZ 4 MILLENium PRQUE RESIDENCIAL P H T 19 APTO 501 Al inmueble se llega así: Vía Rápida que conduce al departamento de caldas Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores de electricidad, agua y gas.

**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 Nro 009, indica una hipoteca abierta sin límite de cuantía, del certificado de tradición cumplimiento, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Con el fin de garantizar la calidad del servicio, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avaluo, no cuenta con garaje, ni depósito. Información dada en visita.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. **Propiedad horizontal:** Escritura: 7613, Fecha escritura: 13/12/2013, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: \$10.000, Total unidades: 1UND/PH:600UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 30, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si

**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 oculados u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de:sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

## EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

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.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H	2	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	0	\$		\$	\$2,220,576.35	3117518620
2	MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H	5	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	0	\$		\$	\$2,302,720.17	3144116932
3	MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H		\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$		\$	\$2,430,649.07	3009121949
4	MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H	1	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$		\$	\$2,558,577.97	3194136081
5	MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H	1	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$		\$	\$2,559,749.95	(+57 6) 333 8888 - 310 514 7793
6	ROMELIA ALTA DOSQUEBRADAS	1	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	0	\$		\$	\$2,220,576.35	3009121261
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	40.02	37.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,220,576.35
2	10	40.02	37.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,302,720.17
3	10	40.02	37.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,430,649.07
4	10	40.02	37.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,558,577.97
5	10	40.02	37.113	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,559,749.95
6	10	40.02	37.13	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,220,576.35
<b>10 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,382,141.64</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$157,189.01</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.60%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,539,330.65	<b>TOTAL</b>	\$94,285,346.98
<b>VALOR MINIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,224,952.64	<b>TOTAL</b>	\$82,612,491.45
<b>VALOR TOTAL</b>		\$88,448,932.46		

Observaciones:

Enlaces:

5.-<https://inmobiliariaosvar.com/portfolio-item/venta-apartamento-conjunto-parque-residencial-nuevo-milenio-torre-20-apartamento-101-carrera-11a-68d-44-dosquebradas-100-000-000/>6.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/romelia-alta/dosquebradas/8035447>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 11 A # 68 - 32 MZ 4 MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL P H  
T 19 APTO 501 | MILLENIUM PRQUE RESIDENCIAL I  
Dosquebradas | Risaralda

### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 4.8501200

**Longitud:** -75.6620150

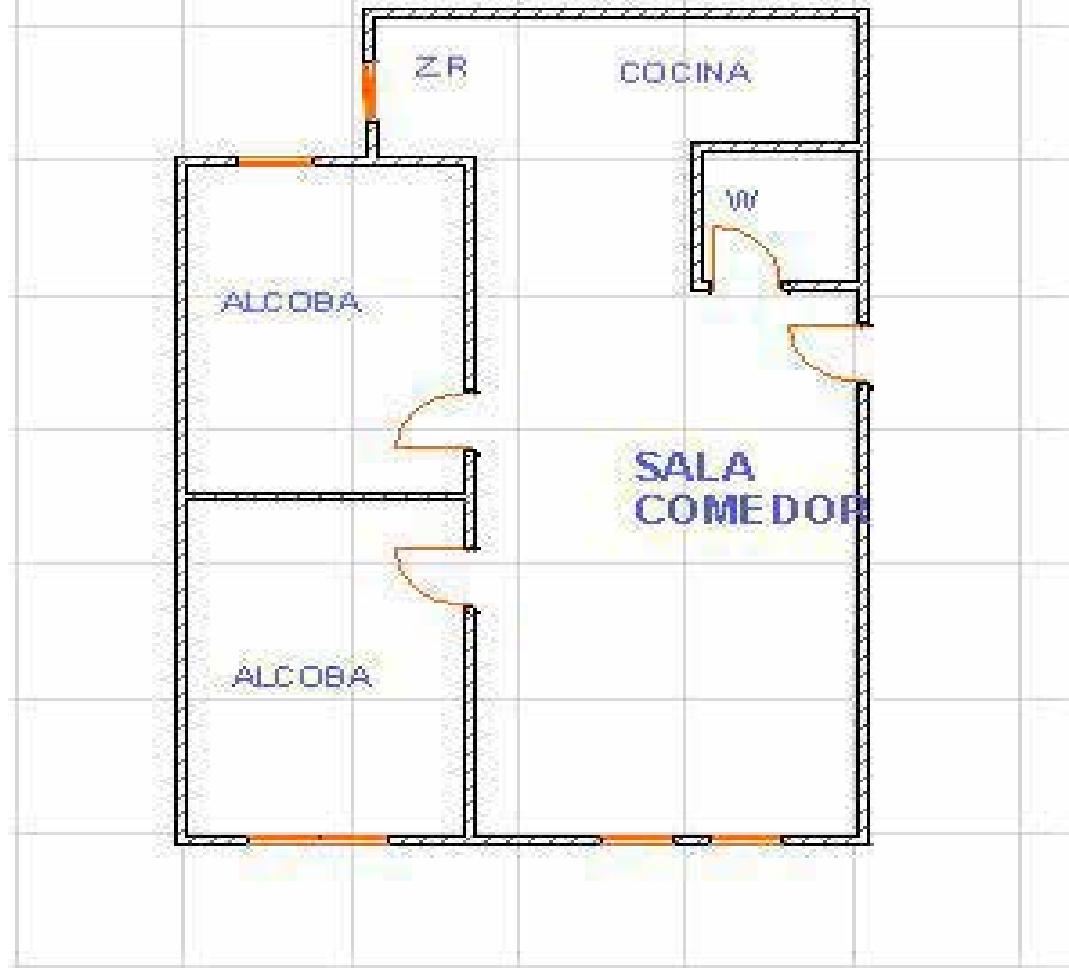
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 51' 0.432"

**Longitud:** 75° 39' 43.2534"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



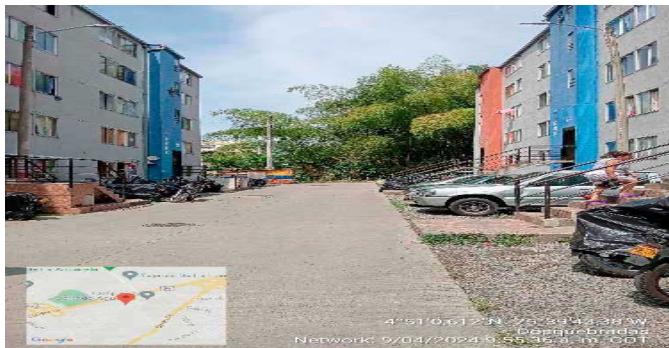
Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



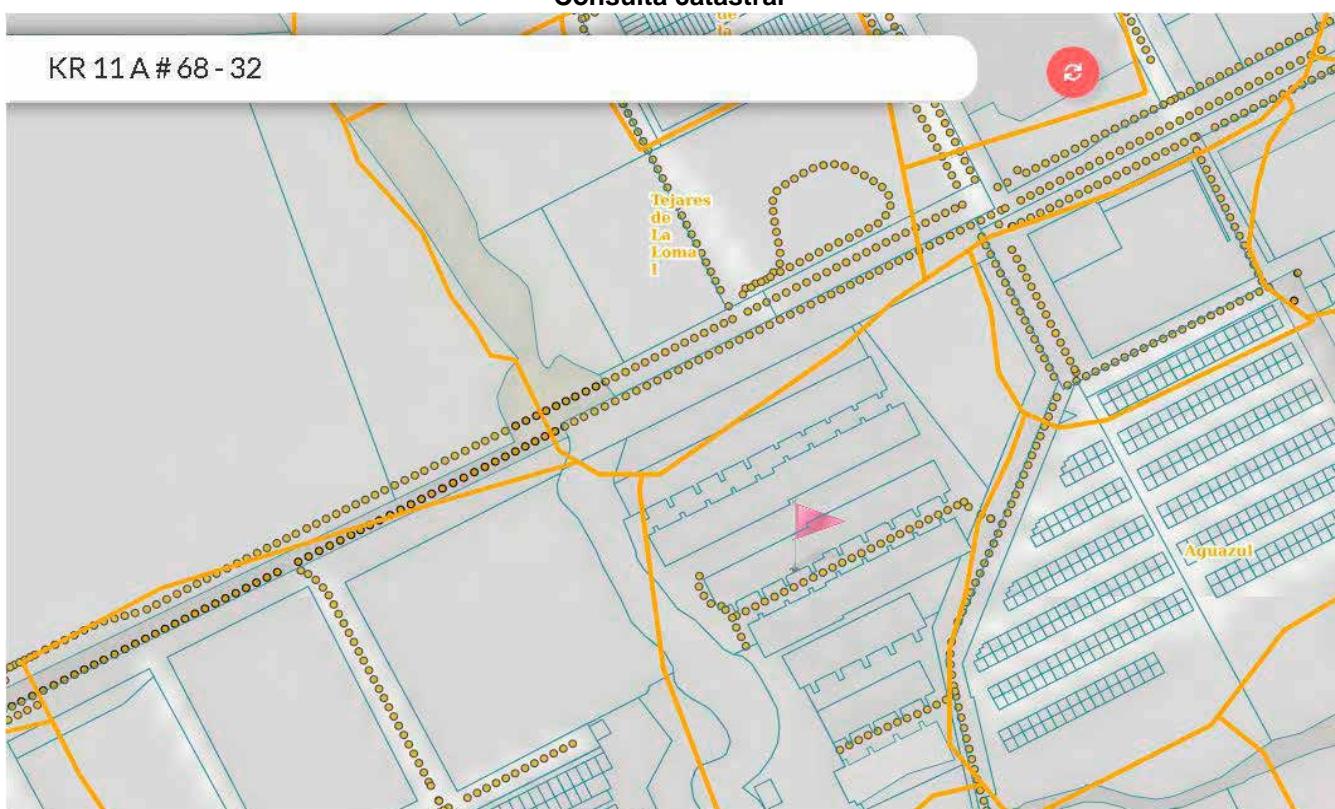
## FOTOS General



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

KR 11 A # 68 - 32



## Indices Norma

**APARTAMENTO No. 501 TORRE 19, QUE HACE PARTE DE MILLENIUM PARQUE RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 11 A No. 68-32 MANZANA 4, ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, DEPARTAMENTO DE RISARALDA, DEPENDENCIAS:** Salón, cocina, zona de ropa, dos (2) alcobas y un baño. Ubicado en el nivel + 10.00 Mts, altura libre de 2.40 Mts, con un área total construida de cuarenta metros cuadrados con dos decímetros cuadrados (40.02 Mts<sup>2</sup>) de los cuales treinta y siete metros cuadrados con trece decímetros cuadrados (37.13 Mts<sup>2</sup>) corresponde al área privada y dos metros cuadrados con ochenta y nueve decímetros cuadrados (2.89 Mts<sup>2</sup>) corresponde al área común de muros de fachada, muros estructurales y ductos los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar ni demoler dado su carácter estructural y común. Sus linderos ubicados entre muros de fachada, estructurales y ductos comunes de por medio son: -----



## 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 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-1023862272**



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 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<sup>a</sup> 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: [lupiduqui@hotmail.com](mailto: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

**Certificado generado con el Pin No: 240408356091918076**

**Nro Matrícula: 294-69352**

Página 1 TURNO: 2024-294-1-13889

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 08:04:37 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

FECHA APERTURA: 20-12-2013 RADICACIÓN: 2013-9772 CON: ESCRITURA DE: 17-12-2013

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

T19 APARTAMENTO 501 CON ÁREA DE 37.13 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.5436 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRA EN ESCRITURA NRO.7613 DE FECHA 13-12-2013 EN NOTARIA QUINTA DE PEREIRA (ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACIÓN:

EL PREDIO CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENCIÓN ASI:--01- 05-06-2013 ESCRITURA 1097 DEL 04-03-2013 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 70,740,000.00 DE: GAVIRIA TRUJILLO JUAN CARLOS, A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO MILLENIUM PARQUE RESIDENCIAL- FIDUBOGOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 62152. --02- ADQUIRIO EN MAYOR EXTENCIÓN GAVIRIA TRUJILLO JUAN CARLOS POR ADJUDICACIÓN EN LIQUIDACIÓN SOCIEDAD COMERCIAL-ESTE Y OTROS PREDIOS DE LA SOCIEDAD COMPA/IA DE CONSTRUCCIONES LTDA SEGUN ESC 5238 DEL 30-09-2004-NOT.4 DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 19-07-2005 AL FOLIO 294-42211.-- 03-ADQUIRIO LA SOCIEDAD COMPA/IA DE CONSTRUCCIONES LTDA ANTES COMPA/IA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LTDA POR RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA-FIDUBANCOOP EN LIQUIDACIÓN ANTES FIDUCIOP SEGUN ESC 3414 DEL 23-12-2002 NOT.25 DE BOGOTÁ Y REGISTRADA EL 30-01-2003 AL FOLIO 294-42211.-- 04-ADQUIRIO LA SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUCIOP POR TRANSFERENCIA FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE GARANTIA DE LA COMPA/IA DE CONSTRUCCIONES LTDA SEGUN ESC 5198 DEL 17-08-1994 NOT.37 DE SANTA FE DE BOGOTÁ Y REGISTRADA EL 09-11-1994 AL FOLIO 294-42211.-05- LA SOCIEDAD COMPA/IA DE CONSTRUCCIONES LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENCIÓN POR COMPRA A LA SOCIEDAD INVERSIONES LOBER Y CIA LTDA, POR ESC. 7144 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1992 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA REG. EL 30 DE MARZO DE 1993 AL FOLIO INMOBILIARIO 2960043085 EN \$230.000.00.-06- LA SOCIEDAD INVERSIONES LOBER Y COMPA/IA LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENCIÓN POR COMPRA A SOCIEDAD INVERSIONES EL BOSQUE LTDA, SEGUN ESC. 5479 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE 28 DE DICIEMBRE DE 1987 REG. EL 12 DE AGOSTO DE 1988 AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0022880, FUE ACLARADA LA ESC. 5479/87 EN CUANTO A LA CABIDA.-07-LUEGO, POR ESC. 2082 DEL 17 DE JUNIO DE 1992 DE LA NOTARIA 5. DE PEREIRA REG. EL 23 DE JULIO DE 1992 AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0043085 LA SOCIEDAD INVERSIONES LOBER Y CIA LTDA, HIZO DESENGLOBE, DEL PREDIO DE QUE SE TRATA.-08- LA SOCIEDAD SERVILOBER LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. INVERSIONES EL BOSQUE LTDA, SEGUN ESC. 3511 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1984 REG. EL 3 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O AL FOLIO INMOBILIARIO 296-00022880, EN \$ 5.706.346.55.-09- LUEGO, POR ESC. 3272 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE 24 DE JULIO DE 1986, REG. EL 13 DE AGOSTO DE 1986 AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0022880, LA SOC. SERVILOBER LTDA, ACLARO LA ESC. 3511/84 EN CUANTO A LA CABIDA .-10- LA SOC. SERVILOBER LTDA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENCIÓN Y EN DOS LOTES POR COMPRA A LA ----- SOC. HENAOS LTDA, POR ESC. 2521 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE 22 DE DICIEMBRE DE 1980 REG. EL 16 DE FEBRERO DE 1981 AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0009688 Y 296-0000747, EN \$13.560.000.00.-10- POSTERIORMENTE, LA SOC. SERVILOBER LTDA, ENGLOBO LOS DOS LOTES POR ESC. 3511 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1984 REG. EL 3 DE DICIEMBRE DE 1984 AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0022910.-11- LUEGO, POR LA MISMA ESC. 3511 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE 29 DE NOV. DE 1984 REG. EL 3 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O AL FOLIO INMOBILIARIO 296-00022910, LA SOC. SERVILOBER LTDA, HIZO LOTEO.

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240408356091918076**

**Nro Matrícula: 294-69352**

Página 2 TURNO: 2024-294-1-13889

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 08:04:37 AM

#### "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

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) KR 11 A # 68 - 32 MZ 4 MILLENium PRQUE RESIDENCIAL P H T 19 APTO 501

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 69214

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-12-2013 Radicación: 2013-294-6-9772

Doc: ESCRITURA 7613 DEL 13-12-2013 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO MILLENium PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA

X NIT:8300558977

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-05-2014 Radicación: 2014-294-6-3490

Doc: ESCRITURA 2503 DEL 08-04-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$40,847,869.8

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ART. 1506 DEL C.C.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO MILLENium PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A.

-NIT 8300558977

A: MUÑOZ MAJE YINNY PAOLA

CC# 1087993338 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-05-2014 Radicación: 2014-294-6-3490

Doc: ESCRITURA 2503 DEL 08-04-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: FONVIVIENDA

A: MUÑOZ MAJE YINNY PAOLA

CC# 1087993338 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-05-2014 Radicación: 2014-294-6-3490

Doc: ESCRITURA 2503 DEL 08-04-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240408356091918076**

**Nro Matrícula: 294-69352**

Página 3 TURNO: 2024-294-1-13889

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 08:04:37 AM

#### "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

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

DE: FONVIVIENDA

A: MUÑOZ MAJE YINNY PAOLA

CC# 1087993338 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 09-05-2014 Radicación: 2014-294-6-3490

Doc: ESCRITURA 2503 DEL 08-04-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MUÑOZ MAJE YINNY PAOLA

CC# 1087993338 X

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

A: DE LAMO MU/OZ MAICOL STIF

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-294-6-6224

Doc: ESCRITURA 5246 DEL 03-08-2023 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA

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

DE: FONVIVIENDA

A: MUÑOZ MAJE YINNY PAOLA

CC# 1087993338

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-294-6-6224

Doc: ESCRITURA 5246 DEL 03-08-2023 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO FAMILIAR

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

DE: MUÑOZ MAJE YINNY PAOLA

CC# 1087993338

A: DE LAMO MUÑOZ MAICOL STIF

CC# 1087977203

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 10-08-2023 Radicación: 2023-294-6-6224

Doc: ESCRITURA 5246 DEL 03-08-2023 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$44,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: MUÑOZ MAJE YINNY PAOLA

CC# 1087993338

A: MEJIA CEBALLOS MARLENY

CC# 21448454 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-01-2024 Radicación: 2024-294-6-97



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

**Certificado generado con el Pin No: 240408356091918076**

Nro Matrícula: 294-69352

Pagina 4 TURNO: 2024-294-1-13889

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 08:04:37 AM

**"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

Doc: ESCRITURA 9519 DEL 27-12-2023 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: MEJIA CEBALLOS MARLENY

CC# 21448454 X

A: GONZALEZ HURTADO JOSE ALFONSO

CC# 9855655

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

## **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-294-1-13889

FECHA: 08-04-2024

DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY

## REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DESOBLIGACIONES CRP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DESOBLIGACIONES CRP.