



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1088260787

Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 47 # 46 - 4 A 63 URB SAN ANTONIO II MZ 3		
Barrio	SAN ANTONIO II MZ 3		
Ciudad	Pereira		
Departamento	Risaralda		
Propietario	OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JORGE LUIS CARRASQUILLA TABORDA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA** ubicado en la CL 47 # 46 - 4 A 63 URB SAN ANTONIO II MZ 3 SAN ANTONIO II MZ 3, de la ciudad de Pereira.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$82,840,617.50 pesos m/cte (Ochenta y dos millones ochocientos cuarenta mil seiscientos diecisiete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		42.50	M2	\$849,191.00	43.57%	\$36,090,617.50
Area Construida		42.50	M2	\$1,100,000.00	56.43%	\$46,750,000.00
TOTALES					100%	\$82,840,617

Valor en letras
Ochenta y dos millones ochocientos cuarenta mil seiscientos diecisiete Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
RAA Nro: AVAL-24547694
C.C: 24547694

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	82,840,617.00
Proporcional	0	82,840,617	Valor asegurable	82,840,617
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1088260787	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JORGE LUIS CARRASQUILLA TABORDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1088260787	Teléfono	3003992813
Email	jhoans020@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	42124104	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 47 # 46 - 4 A 63 URB SAN ANTONIO II MZ 3				
Conjunto	No aplica				
Ciudad	Pereira	Departamento	Risaralda	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SAN ANTONIO II MZ 3	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: CL 47 # 46 - 4 A 63 URB SAN ANTONIO II MZ 3 Al inmueble se llega así: Avenida del Rio Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																	
Clase inmueble	0	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de 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 ; 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.																			
ÁREAS JURÍDICAS <table><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>42.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>		AREA DE TERRENO	M2	42.50	AREA CONSTRUIDA	M2		ÁREAS CATASTRAL <table><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>43</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>37</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$25.240.000</td></tr></table>				AREA DE TERRENO	M2	43	AREA CONSTRUIDA	M2	37	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$25.240.000
AREA DE TERRENO	M2	42.50																		
AREA CONSTRUIDA	M2																			
AREA DE TERRENO	M2	43																		
AREA CONSTRUIDA	M2	37																		
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$25.240.000																		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>42.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>37</td></tr></table>		AREA DE TERRENO	M2	42.50	AREA CONSTRUIDA	M2	37	ÁREAS VALORADAS <table><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>42.50</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>37</td></tr></table>				AREA DE TERRENO	M2	42.50	AREA CONSTRUIDA	M2	37			
AREA DE TERRENO	M2	42.50																		
AREA CONSTRUIDA	M2	37																		
AREA DE TERRENO	M2	42.50																		
AREA CONSTRUIDA	M2	37																		
ÁREAS POR NORMA <table><tr><td>Indice ocupación</td><td>88</td><td>3740</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>3</td><td>127.5</td></tr></table>		Indice ocupación	88	3740	Indice construcción	3	127.5													
Indice ocupación	88	3740																		
Indice construcción	3	127.5																		
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	5																	
Fondo	8.50	Relación frente fondo	1:17																	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																			
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.																			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Pereira Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda).
Area Del Lote	42.50
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	ligera
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	N/A
Uso Condicionado Norma	N/A
Uso Prohibido Norma	Elaboración de productos alimenticios
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN SIMPLE
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	88
Indice DeContruccion	3
Antejardin	1.50m a una altura de 3m
AislamientoPosterior	minimo de 3,00 mts x 3,00,
Aislamiento Lateral	No se exige retiro lateral. Aplica Índice de Ocupación. El lado mínimo del área libre resultante de la aplicación del Índice de ocupación deberá ser de dos (2) metros
Altura Permitida	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil. Fuera de esta zona n
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	Para precisar los usos del suelo y los criterios de intervención en las zonas identificadas en riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa e Inundación se debe consultar el Acuerdo y el mapa No. 34 Z
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO

Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Pereira Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda).Sector Normativo 12

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

660010107000004950013000000000



INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	C 46 4A 63 MZ 3 LO 47 UR SAN ANTON
Código Catastral	660010107000004950013000000000
Código Catastral Anterior	66001010704950013000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin información
Área de Terreno	43 m2
Área Construida	37 m2
Estrato Municipio	2
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	2
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
298	EscrituraDePropiedad	07/11/2024	Primera	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
290-142706	10/04/2024	66001010700000495001 3000000000	casa

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	la casa objeto de avaluo con tiene garaje ni cuarto utiles
-------------	--

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Muy Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Muy Bueno	100-200	Tipo de vía	Peatonal	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2002	Edad Inmueble	22 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No aportan				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

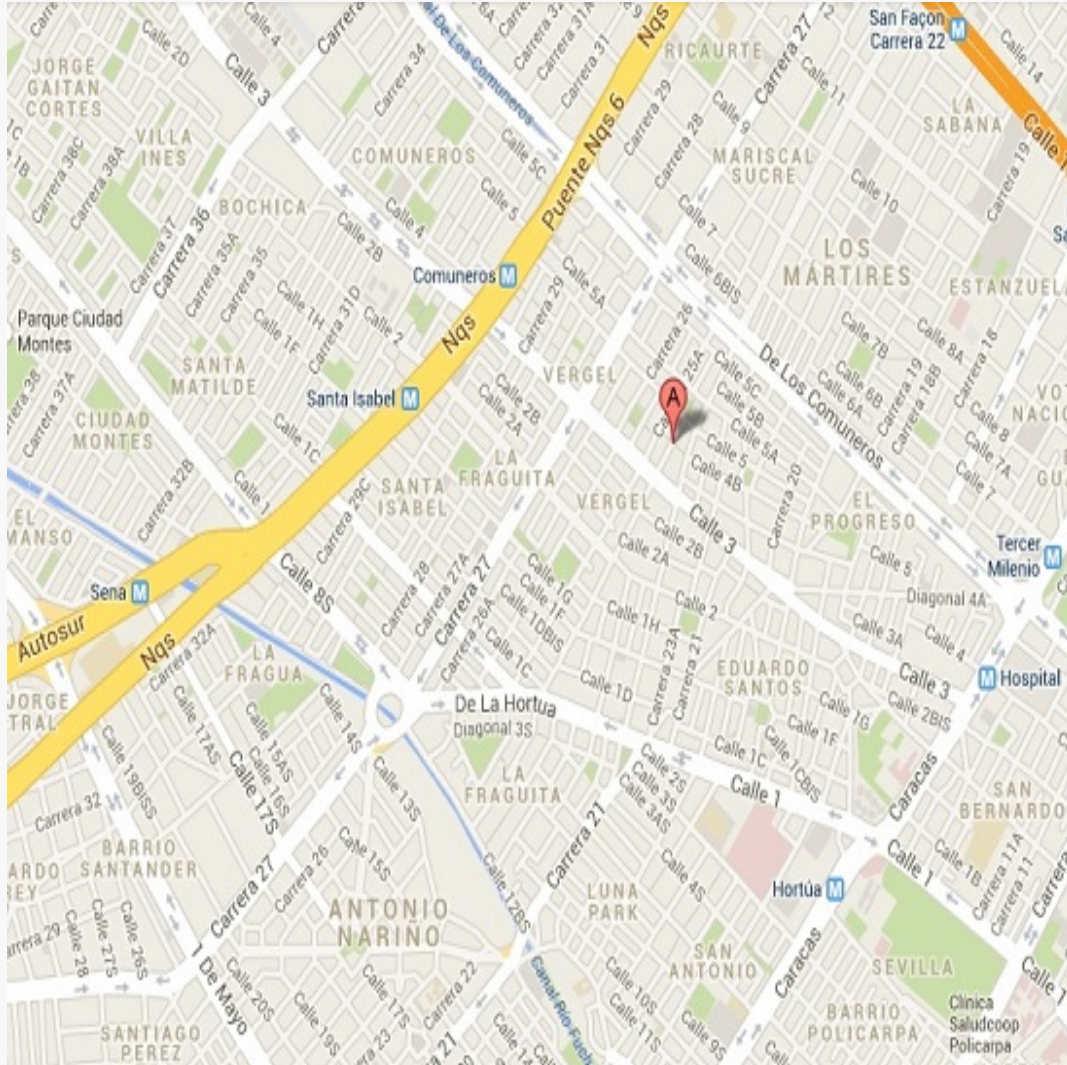
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Sencillo
Estado	Bueno.	Malo	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 47 # 46 - 4 A 63 URB SAN ANTONIO II MZ 3 | SAN ANTONIO II MZ 3 | Pereira | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.817268941876249

GEOGRAFICAS : 4° 49' 2.1678''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.71786330780283

GEOGRAFICAS : 75° 43' 4.3062''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio San Antonio	\$195,000,000	0.90	\$175,500,000	3126740344	72	100	\$1,100,000	\$110,000,000
2	Barrio El Triunfo	\$139,000,000	0.99	\$137,610,000	300 9121949	72	72	\$1,100,000	\$79,200,000
3	barrio avenida del rio	\$110,000,000	0.99	\$108,900,000	3205686944	72	50	\$1,000,000	\$50,000,000
4	José Antonio Galán	\$195,000,000	0.99	\$193,050,000	33 442 40	84	110	\$1,100,000	\$121,000,000
Del inmueble						42.50	42.50		

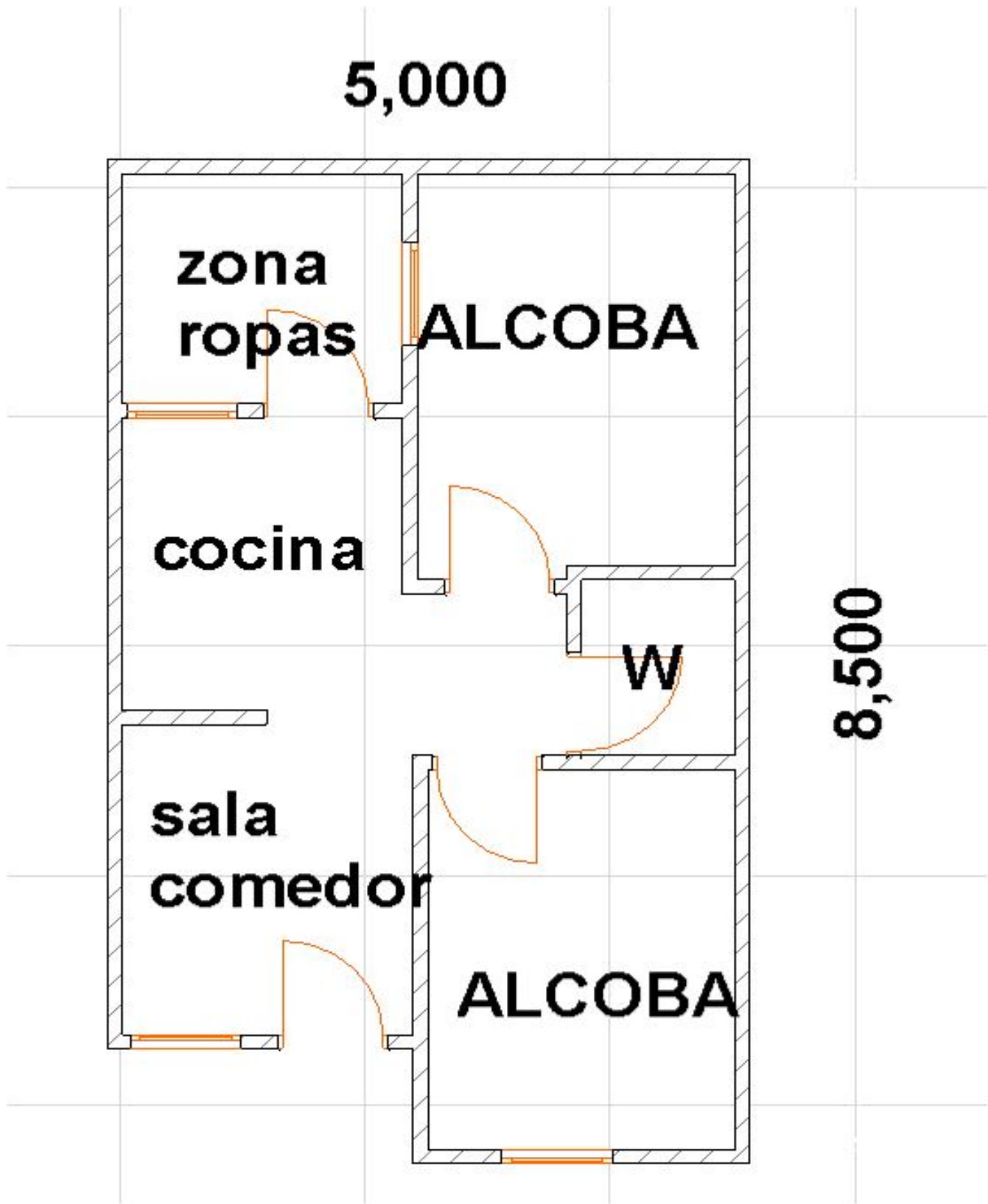
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,500,000	\$909,722	1.0	1.0	1.00	\$909,722
2	\$58,410,000	\$811,250	1.0	1.0	1.00	\$811,250
3	\$58,900,000	\$818,056	1.0	1.0	1.00	\$818,056
4	\$72,050,000	\$857,738	1.0	1.0	1.00	\$857,738
					PROMEDIO	\$849,191.47
					DESV. STANDAR	\$45,262.26
					COEF. VARIACION	5.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$849,191.00	AREA	42.50	TOTAL	\$36,090,617.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	42.50	TOTAL	\$46,750,000.00
VALOR TOTAL	\$82,840,617.50					

Observaciones:			
Enlaces:			
1 - https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-excelente-casa-en-barrio-san-antonio-sector-turin.b213065d-21b4-3035-95a5-f97c5f701cc2	2 - https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-comuna-rio-otuncollinas-del-triunfo.U1wc1_H18R1k	3 - https://www.nestoria.com.co/adform/0000008020015706784539057?search_terms=av-enida-del-rio&page=1&pos=7&pt=3&ot=1&req_sgm=REVTS1RPUDITRU87UQVSUDS=&l_sec=1&l_or=2&l_pyid=5bc25009-b105-4d86-8852-74ebac952c93	4 - https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6ec3-af2c-7badda7e-c095a7861e74-38a9

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



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 --- **Etapas:** 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 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 SALVEDADE 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 valorar 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-1088260787



PIN de Validación: eed8De72



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547884, 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-24547884.

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1088260787 M.I.: 290-142706	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en su lo de expansión con plan parcial adoptado.	
Fecha de inscripción	Regimen
28 Mar 2018	Regimen 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 UR8-8888, vigencia 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 INSCRIPCION 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: lupiduque@hotmail.com

Página 1 de 2



PIN de Validación: **ee680a72**



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(los) señor(esa) **LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547884 B(he) señor(esa) **LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ** se encuentra al día con el pago de los derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el usuario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil o una computadora con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. También puede efectuarse ingresando al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquiera de la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

RAA AVALUO: LRCAJA-1088260787 M.I.: 290-142706



PIN DE VALIDACIÓN

ee680a72

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reporta 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