



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1143950112

Fecha del avalúo	Fecha de visita	19/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CARRERA 5BN-41A-02 #URBANIZACION SANTA LAURA ETAPA 3	
Barrio	SANTA LAURA ETAPA3	
Ciudad	Cartago	
Departamento	Valle del Cauca	
Propietario	AGUIRRE MENA BRAIAN	

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: CARLOS ANDRES PORTOCARREÑO ESTUPIÑAN  
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 **AGUIRRE MENA BRAIAN** ubicado en la CARRERA 5BN-41A-02 #URBANIZACION SANTA LAURA ETAPA 3 SANTA LAURA ETAPA3, de la ciudad de Cartago.

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 \$120,524,844.00 pesos m/cte (Ciento veinte millones quinientos veinticuatro mil ochocientos cuarenta y cuatro).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida		44.88	M2	\$1,100,000.00	40.96%	\$49,368,000.00
Area de Terreno		66	M2	\$1,078,134.00	59.04%	\$71,156,844.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$120,524,844</b>

Valor en letras

Ciento veinte millones quinientos veinticuatro mil ochocientos cuarenta y cuatro 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	120,524,844.00
Proporcional	0	120,524,844	Valor asegurable	120,524,844
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía**

**Observación calificación**

**Observación**

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-11439 50112	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	CARLOS ANDRES PORTOCARREÑO ESTUPIÑAN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1143950112	<b>Teléfono</b>	3214600986
<b>Email</b>	debe enviar el del afiliado				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	AGUIRRE MENA BRAIAN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1112769773	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 5BN-41A-02 #URBANIZACION SANTA LAURA ETAPA 3				
<b>Conjunto</b>	No aplica				
<b>Ciudad</b>	Cartago	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	SANTA LAURA ETAPA3	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> CARRERA 5BN-41A-02 #URBANIZACION SANTA LAURA ETAPA 3</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> carrera 5B</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b> MERCADO	
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	66	AREA DE TERRENO	M2	
AREA CONSTRUIDA	M2	44.88	AREA CONSTRUIDA	M2	
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$6.907.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA DE TERRENO	M2	66	AREA DE TERRENO	M2	66
AREA CONSTRUIDA	M2	44.88	AREA CONSTRUIDA	M2	44.88
<b>ÁREAS POR NORMA</b>		<b>VALOR</b>			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	6		
<b>Fondo</b>	11	<b>Relación frente fondo</b>	1:183		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Cartago (Valle del Cauca). Acuerdo Municipal 015 de mayo del 2000 Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento
<b>Area Del Lote</b>	66
<b>Forma Del Lote</b>	rectangulo
<b>Topografia</b>	plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Uso Compatible Norma</b>	ResidencialVivienda_hasta_3_pisos
<b>Uso Condicionado Norma</b>	Mejora integral
<b>Tratamiento</b>	urbano
<b>Antejardin</b>	1.5 metros
<b>AislamientoPosterior</b>	Aislamiento minimo de 3,00 mts x 3,00, generando patio de iluminación y ventilación. Dicho patio puede ser cubierto con teja translúcida.Voladizo máximo 0,60 calle y 0,80 en la Carrera
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Cartago (Valle del Cauca). Acuerdo Municipal 015 de mayo del 2000 Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3264	EscrituraDePropiedad	15/09/2022	SEGUNDA	Cartago

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
375-100095	08/04/2024	S/I	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 del avaluo no tiene garaje ni cuarto util

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	NO	
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	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

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2022	<b>Edad Inmueble</b>	2 años	<b>Vida útil</b>	70 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No aportan				
<b>Observación</b>	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

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

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

## ACABADOS

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

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 5BN-41A-02 #URBANIZACION SANTA LAURA ETAPA 3 | SANTA LAURA  
ETAPA3 | Cartago | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.764006383541127  
GEOGRAFICAS : 4° 45' 50.4216''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.93839987790984  
GEOGRAFICAS : 75° 56' 18.24''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Santa Laura	\$165,000,000	0.90	\$148,500,000	3164489917	72	60	\$1,100,000	\$66,000,000
2	Cartago	\$145,000,000	0.99	\$143,550,000	3244152978	66	66	\$1,100,000	\$72,600,000
3	Cartago	\$155,000,000	0.99	\$153,450,000	3244152978	72	72	\$1,100,000	\$79,200,000
4	Cartago	\$147,000,000	0.97	\$142,590,000	300 8038480	66	66	\$1,100,000	\$72,600,000
<b>Del inmueble</b>					<b>66</b>	<b>44.88</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$82,500,000	\$1,145,833	1.0	1.0	1.00	\$1,145,833
2	\$70,950,000	\$1,075,000	1.0	1.0	1.00	\$1,075,000
3	\$74,250,000	\$1,031,250	1.0	1.0	1.00	\$1,031,250
4	\$69,990,000	\$1,060,455	1.0	1.0	1.00	\$1,060,455
					PROMEDIO	\$1,078,134.47
					DESV. STANDAR	\$48,661.05
					COEF. VARIACION	4.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,078,134.00	AREA	66	TOTAL	\$71,156,844.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	44.88	TOTAL	\$49,368,000.00
VALOR TOTAL		\$120,524,844.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaraliz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-ana-norte/cartago/10320715>

2.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-3933-a84cfa833102-845ee271-9954-3e85>

3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-698f-64c648cedce0-668bb69c-81b5-3b09>

4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-1827-f15b8bfc7449-5e12929e-964c-3ef7>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

11,000

6,000



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



## FOTOS General

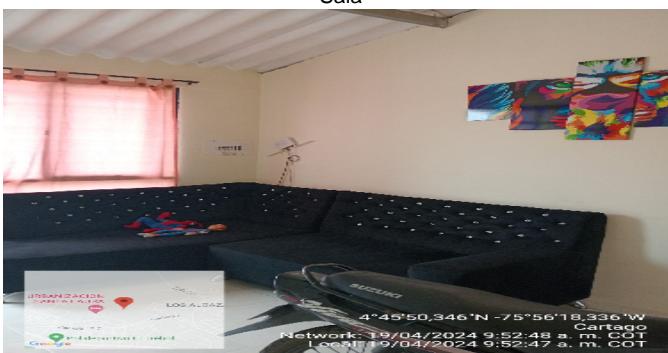
Nomenclatura



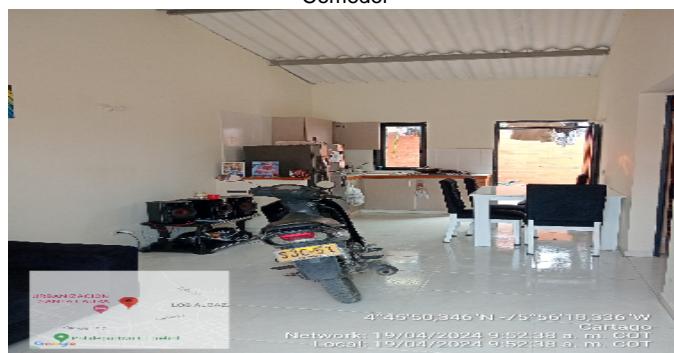
Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2

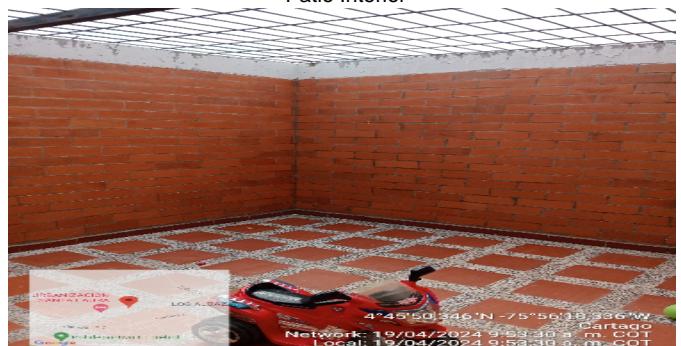


## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1143950112**



PIN de Validación: d2b0d51



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
http://www.ana.org.co  
Código de Ética para los avaladores  
Reglado G.C. - Decreto 1000  
Límites prácticos de atención A.M.R.  
En Bogotá 1000 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

#### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800728814-2

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. 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 avaludación de esta certificación el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra Avaluado y se desempeña en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, tiendas 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

Regímenes  
Regímen de Transición

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrazas rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, casas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás Infraestructura de explotación situados totalmente en Áreas rurales.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Regímenes  
Regímen Agropecuario

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Regímenes  
Regímen Agropecuario



PIN de Validación: d2b0d51



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



Autoridad Nacional de Avalaciones  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 849

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura.

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, plantas, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### RAA AVALUO: LRCAJA-1143950112 M.I.: 375-100095

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales.

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitalares, clínicas y avances de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las normativas anteriores.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, radios, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: d2b0d51



https://www.raa.org.co



autoridadnacionaldeavionamiento  
http://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C., Colombia  
Líneas principales de aéreas A.M.R.  
En Bogotá 169 91 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

#### Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

#### RaA AVALUO: LRCAJA-1143950112 M.I.: 375-100095

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles de colección, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10: Samovianas y Animales

##### Alcance

- Samovianas, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12: Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.



PIN de Validación: d2b0d51



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



autorregulador nacional de avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.M.R.  
En Bogotá: 1600 91 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 840

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Regimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergencia, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o obligaciones compensatorias y cualquier otro de hecho no contemplado en las clases anteriores.

**RAA AVALUO: LRCAJA-1143950112** Regimen  
17 Abr 2024 Regimen Académico

M.I.: 375-100095

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 UR-B-3983, 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:

Nombre: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 97 N° 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lugiduqui@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

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(s) señor(es) LUZ PIEDAD DUGUE GUIROZ, Identificado(s) con Cédula de ciudadanía No. 24547694

El(s) señor(es) LUZ PIEDAD DUGUE GUIROZ 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.



PIN de Validación: e260e51



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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

e260e51

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con el **Decreto 1000** en que se establece en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los diecisiete (17) 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