



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070597984-V3

RESUMEN EJECUTIVO

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

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 17/05/2024 |
| FECHA INFORME | 20/05/2024 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 9 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Arrendatario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

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

| | |
|-----------|------|
| M. INMOB. | N° |
| 294-51171 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

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

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|---------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Normal | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpintería | Normal | Bueno. |

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Portería | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaCom | No | JardinInfant | No |
| | | unal | | il | |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyec | No |
| | | | | tora | |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 148,873,554

VALOR ASEGURABLE \$ COP 148,873,554


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


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


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

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

NORMAS DE USO DE SUELO

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Decreto / Acuerdo | Acuerdo 14 de junio 2000 |
| Antejardín | Sobre antejardín: 1.50m |
| Uso principal | RESIDENCIAL |
| Altura permitida pisos | 3 pisos ó 9,00 m. sobre el andén |
| Aislamiento posterior | N/A |
| Índice de ocupación | 0.72 |
| Índice de construcción: | 1.44 |
| No. De Unidades: | 1 |

CONSTRUCCIÓN

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

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

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

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

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

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

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

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

Amoblamiento Urbano

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO | Si | SI |

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 1 |
| N° de Sótanos | |
| Vida Útil | 100 |
| Vida Remanente | 91 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Ladrillo |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA |

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

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|--------------|-------|--------|----------------|-------------|----------------------|
| Area de Terreno | | 54 | M2 | \$747,883.00 | 27.13% | \$40,385,682.00 |
| Area Construida | Primer piso | 38.81 | M2 | \$1,398,400.00 | 36.46% | \$54,271,904.00 |
| Area Construida | segundo piso | 38.77 | M2 | \$1,398,400.00 | 36.42% | \$54,215,968.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$148,873,554 |

Valor en letras

Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos setenta y tres mil quinientos cincuenta y cuatro Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$148,873,554

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

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

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

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

Observaciones:

Enlaces:

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

4-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39ed-a26e43f5d12e-9efc-afed229-7de6?page=1&pos=3&l_sec=1&l_or=2&l_pvid=b9451ea6-ed86-46a3-8c6d-d5366830d209®_somt=REVT51RPUDITRU87U0V5UDs%3D

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

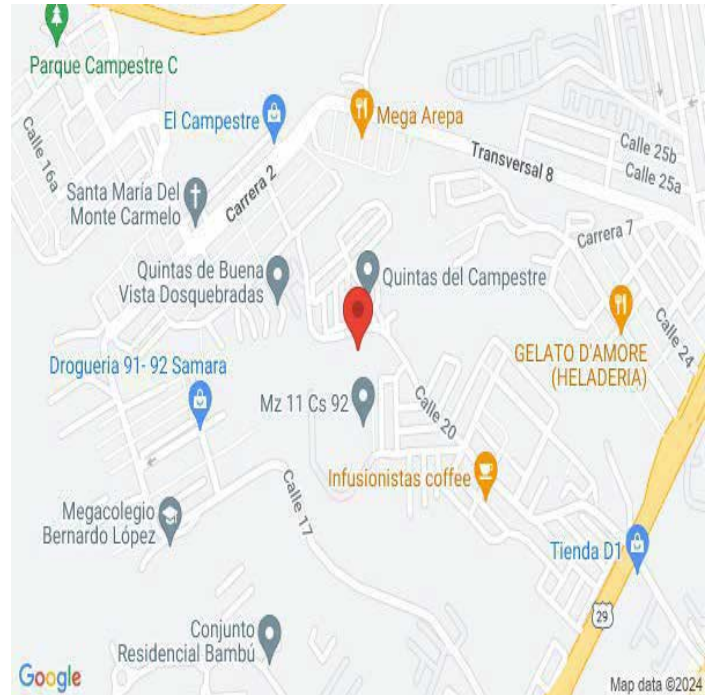
Latitud: 4.8316913

Longitud:-75.6874282

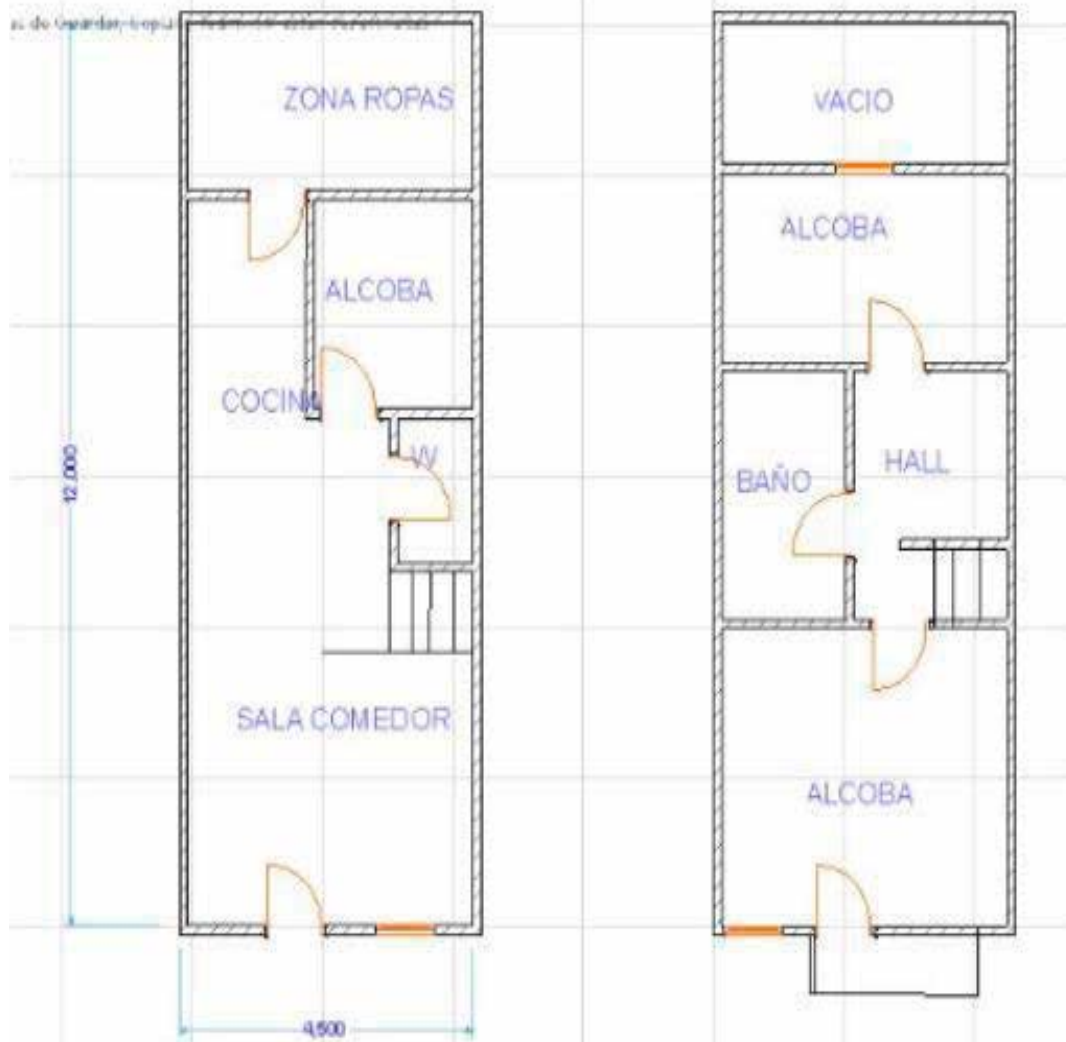
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4.499015

Longitud:-75.412457



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

certificadod e nomenclatura

ALCALDIA MUNICIPAL DE
DOSQUEBRADAS

COMUNICACIÓN EXTERNA
(FORMULARIO DE RADICACIÓN DE
PQRSFD)



Dosquebradas, 04 de septiembre de 2023

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



No. 20230904 - 23992

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

Cordial saludo:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre del Propietario:

CARLOS ARTURO PATIÑO PATIÑO

Documento: 4421162

Ficha Catastral Matriz: 01-07-0000-0266-0004-0-00000000

Matrícula Inmobiliaria: 294-51171

Localización según datos suministrados por el solicitante:

Mz 23 Cs 251 URBANIZACIÓN VILLA DEL CAMPESTRE

CERTIFICA.

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

CLL 20 No. 4 - 19

URBANIZACIÓN VILLA DEL CAMPESTRE 3 ETAPA

Atentamente,

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

Proyectó: KATHERINE MARTINEZ

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

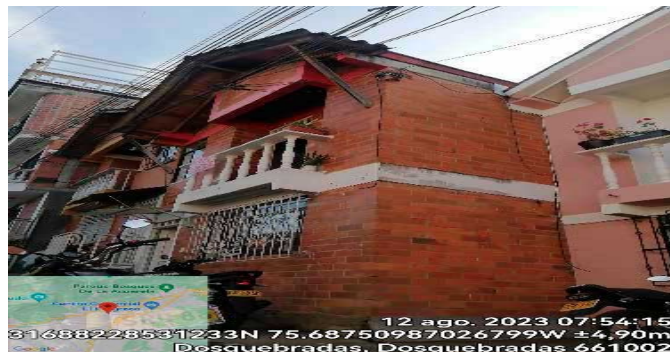


FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS General

Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



FOTOS General

Detalle de acabados



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1070597984-V3



PIN de Validación: a24209aa



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, 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

Regimen
Régimen Académico

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

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a24209aa



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
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: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a24209aa



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



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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a24209aa



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



Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 Nª 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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(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.



PIN de Validación: a24209aa



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



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

a24209aa

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 Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1070597984-V3 M.I.: 294-511771

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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

Nro Matrícula: 294-51171

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

CIRCULO REGISTRAL: 294 DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS
FECHA APERTURA: 03/05/2003 RADICACION: 2003-3116 CON: ESCRITURA DE 03/04/2003
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 661700107000002660004000000000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 66170010702660004000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

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

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 54 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 77 METROS CUADRADOS 58 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

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

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT 251 MZ 23 VILLA DEL CAMPESTRE 3 ETAPA

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

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)
294-38039 294-50259

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 20/01/1994 Radicación 1994-294-6-587
DOC: ESCRITURA 6087 DEL: 30/12/1993 NOTARIA 2 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

Nro Matrícula: 294-51171

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 02:15:44 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

DE: SOC, PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LIMITADA X
A: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "DAVIVIENDA" X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 03/04/2003 Radicación 2003-294-6-3116
DOC: ESCRITURA 1010 DEL: 26/03/2003 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0915 DESENGLOBE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: SOCIEDAD PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LTDA NIT# 800107244 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 27/02/2015 Radicación 2015-294-6-1485
DOC: ESCRITURA 4731 DEL: 29/12/2014 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 20.600.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD PROMOTORA Y DESARROLLO DE PROYECTOS LIMITADA NIT# 8001072443
A: PATIÑO PATIÑO CARLOS ARTURO CC# 4421162 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 16/02/2024 Radicación 2024-294-6-1022
DOC: OFICIO 19963 DEL: 04/09/2023 SECRETARIA DE PLANEACION DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: PATIÑO PATIÑO CARLOS ARTURO CC# 4421162

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 21/02/2024 Radicación 2024-294-6-1143
DOC: ESCRITURA 495 DEL: 16/02/2024 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 22.000.000
ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PATIÑO PATIÑO CARLOS ARTURO CC# 4421162

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

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

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

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

Nro Matrícula: 294-51171

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

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 90185 impreso por: 90185

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

NIS: k0g7qrMpfWMWpTeyZ1PZpYLqJ/nim64auGX548jTxrT5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: DOSQUEBRADAS



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY