



QR validez del avalúo



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

**AVALUO: LRCAJA-1070597984-V3**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA		
Barrio	VILLA DEL CAMPESTRE		
Ciudad	Dosquebradas		
Departamento	Risaralda		
Propietario	CARLOS ARTURO PATIÑO PATIÑO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: JOHN EDINSON MACIAS RIVERA

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 **CARLOS ARTURO PATIÑO PATIÑO** ubicado en la CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA VILLA DEL CAMPESTRE, de la ciudad de Dosquebradas.

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 \$148,873,554.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y ocho millones ochocientos setenta y tres mil quinientos cincuenta 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 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

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	2,744,179	1,512,099	Valor del avalúo en UVR	148,873,554.00
Proporcional	40,389,395	148,873,554	Valor asegurable	148,873,554
% valor proporcional	27.13	72.87	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. la nomenclatura no coincide			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble no cuenta con garaje.</p> <p><b>Entorno:</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.</p> <p><b>Dependencia:</b> 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</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>			

GENERAL					
Código	LRCAJA-1070597984-V3	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial de renta
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JOHN EDINSON MACIAS RIVERA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1070597984	Teléfono	3217814225
Email	johnemma31@outlook.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARLOS ARTURO PATIÑO PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4421162	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	VILLA DEL CAMPESTRE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	VISITA REALIZADA AL INMUEBLE UBICADOCALLE 20 # 4- 19 URBANIZACION VILLA CAMPESTRE 3 ETAPA T 251 MZ 23 VILLA DEL DEL CAMPESTRE 3 ET DOSQUEBRADAS (RISARALDA).				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<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</b>; <b>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> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
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 POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.72	38.88	
Indice construcción			1.44	77.76	
Forma Geometrica	Triangular	Frente	4,5		
Fondo	12	Relación frente fondo	1.2.66		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				

<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

Acuerdo Decreto	Acuerdo 14 de junio 2000
Area Del Lote	54
Forma Del Lote	TRIANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	N/A
Uso Condicionado Norma	N/A
Uso Prohibido Norma	N/A
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN SIMPLE
Indice DeOcupacion	0.72
Indice DeContruccion	1.44
Antejardin	Sobre antejardín: 1.50m
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	no
Altura Permitida	3 pisos ó 9,00 m. sobre el andén
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	La reglamentación urbanística que cubija al municipio de Dosquebradas Acuerdo 14 de junio 2000Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.indices de ocupación y de construcción como aislamientos, no esta reglamentado

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4731	EscrituraDePropiedad	29/12/2014	3	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
294-51171	03/04/2024	66170010700000266000 4000000000	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	El inmueble no cuenta con garaje.
-------------	-----------------------------------

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
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	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	PEATONAL	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	mas de 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			
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	9 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	RESOLUCION 661702240012 DEL 12/01/2024 CURADURIA 2 DOSQUEBRADAS				
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	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8316913  
GEOGRAFICAS : 4.499015

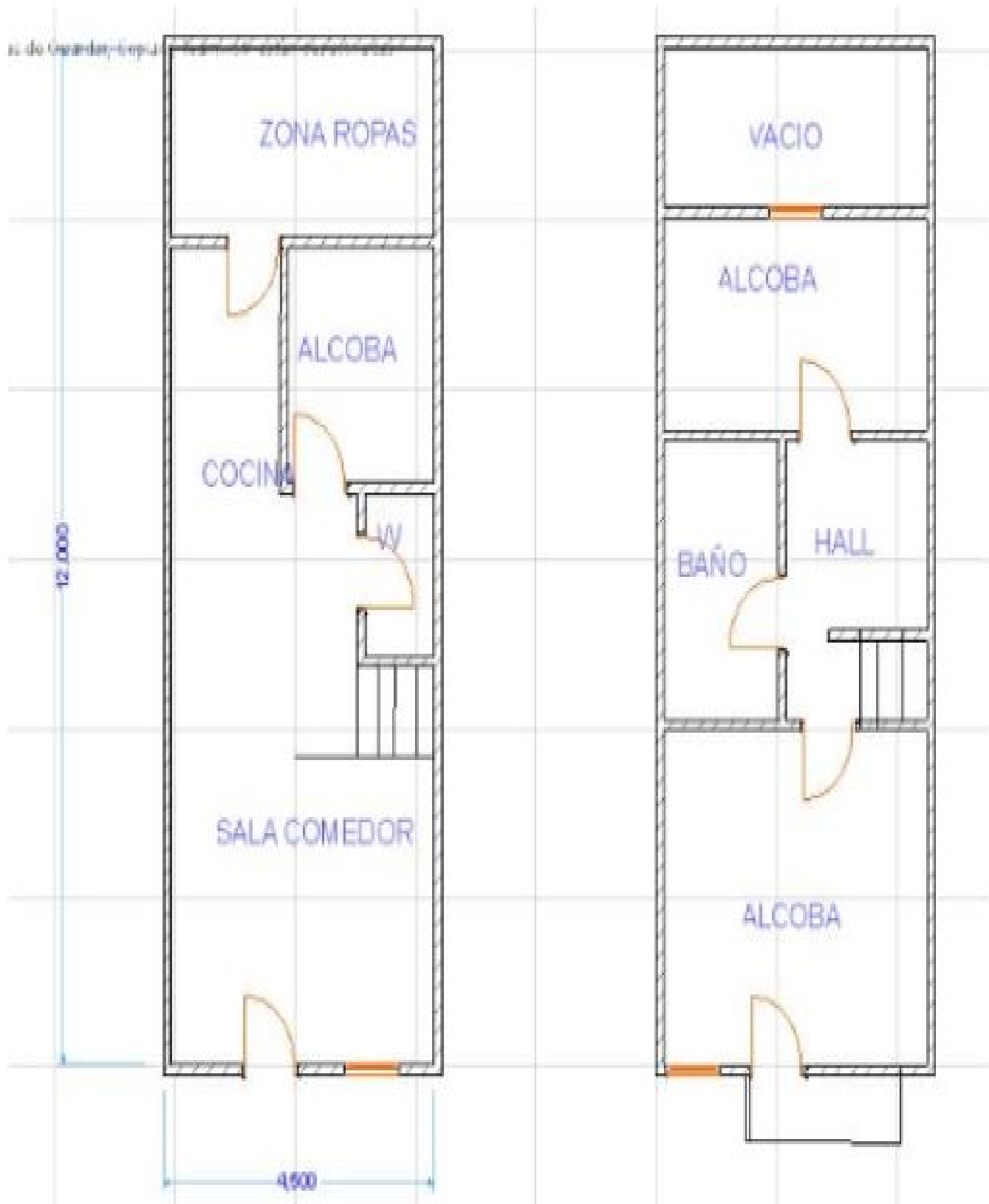
### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6874282  
GEOGRAFICAS : -75.412457



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## .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

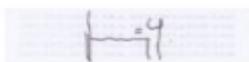
### CERTIFICA.

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 --- **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-1070597984-V3





PIN de Validación: 624206a


<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 avaluador AVAL-24547884.

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

<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1070597984-V3 M.I.: 294-51171</b></p>	
<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 28 Mar 2018      Régimen: Régimen de Transición</p>	
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 17 Abr 2014      Régimen: Régimen Pionero</p>	
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 17 Abr 2014      Régimen: Régimen Pionero</p>	

Página 1 de 5

 PIN de Validación: 624206a	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avalúos <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>           AVIACIÓN NACIONAL            INSTITUTO NACIONAL DE AERONÁUTICA            https://www.ana.org.co            Calle 99 No 7A - 37. 050.300            Bogotá D.C. - Colombia            Líneas aéreas de aviación A.N.A.            En Bogotá: 595 67 66            A Nivel Nacional: 01-8000 422 840         </small>
<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para puentes, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 17 Abr 2024      Régimen: Régimen Posicionamiento</p>		
<p><b>RAA AVALUO: LRCAJA-1070597984-V3 M.I.: 294-51171</b></p> <p><b>Categoría 5 Edificios y Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 17 Abr 2024      Régimen: Régimen Posicionamiento</p>		
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 17 Abr 2024      Régimen: Régimen Posicionamiento</p>		
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos de 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, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motonieves, motobombas, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 17 Abr 2024      Régimen: Régimen Posicionamiento</p>		



PIN de Validación: 624206a

<https://www.raa.org.co>**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

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

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024Regimen  
Régimen Asociativo**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**RAA AVALUO: LRCAJA-1070597984-V3 M.I.: 294-51171**

**Alcance**

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

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024Regimen  
Régimen Asociativo**Categoría 10 Samovianias y Animales****Alcance**

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

Fecha de Inscripción  
17 Abr 2024Regimen  
Régimen Asociativo**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 2024Regimen  
Régimen Asociativo**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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

Página 3 de 5

	 <b>RAA</b> Registro Abierto de Avaluadores <a href="https://www.raa.org.co">https://www.raa.org.co</a>	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> <a href="https://www.ana.org.co">https://www.ana.org.co</a> Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000 422 840		
PIN de Validación: 624206a <table> <tr> <td>Fecha de inscripción 17 Abr 2024</td> <td>Regimen Regimen Asociativo</td> </tr> </table>			Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Regimen Regimen Asociativo
Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Regimen Regimen Asociativo			
Categoría 13 Intangibles Especiales <b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores.</li> </ul> <div>  </div>				
Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código UR8-3883, 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.</li> </ul>				
<b>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</b>				
<b>Los datos de contacto del Avaluador son:</b> Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA Dirección: CALLE 37 N° 21-21 URBANIZACION STA LUCIA Teléfono: 3122700177 Correo Electrónico: luzpluque@hotmail.com				
<b>Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:</b> 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(los) señor(AS) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694 El(los) señor(AS) 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.				





PIN de Validación: 624206a



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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 pueda efectuarse ingresando al 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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

624206a

**RAA AVALUO: LRCAJA-1070597984-V3 M.I.: 294-51171**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con el artículo 171 que reposa en el Registro Abierto de Avaluaciones 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.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal

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

Nro Matrícula: 294-51171

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

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

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

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

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

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

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 54 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 77 METROS CUADRADOS 58 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

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

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT 251 MZ 23 VILLA DEL CAMPESTRE 3 ETAPA

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

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

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



Nro Matrícula: 294-51171

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

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

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

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

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

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

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

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

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

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

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

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

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

Nro Matrícula: 294-51171

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

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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


USUARIO: 90185 impreso por: 90185

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

NIS: k0g7qrMpfWMWpTeyZ1PZpYLqJ/nim64auGX548jTxrT5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: DOSQUEBRADAS

  
SUBSECRETARIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY