



QR validez del avalúo



AVALUO: LRCAJA-1113036617

Fecha del avalúo	Fecha de visita	05/06/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 63 # 22-34 ,BARR EL DIAMANTE URB LOMA LINDA, TORRE 11 APARTAMENTO 2 ETAPA 4	
Barrio	BARRIO EL DIAMANTE	
Ciudad	Dosquebradas	
Departamento	Risaralda	
Propietario	DUQUE BECERRA LEIDY SUSANA	

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CRISTIAN EDUARDO PUPIALES SANTANA

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 **DUQUE BECERRA LEIDY SUSANA** ubicado en la CALLE 63 # 22-34 ,BARR EL DIAMANTE URB LOMA LINDA, TORRE 11 APARTAMENTO 2 ETAPA 4 BARRIO EL DIAMANTE, 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 \$112,277,516.00 pesos m/cte (Ciento doce millones doscientos setenta y siete mil quinientos dieciséis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 2 TORRE 11	41	M2	\$2,738,476.00	100.00%	\$112,277,516.00
TOTALES					100%	\$112,277,516

Valor en letras

Ciento doce millones doscientos setenta y siete mil quinientos dieciséis 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	
Integral	0	2,738,476	Valor del avalúo en UVR	312,109.66
Proporcional	0	112,277,516	Valor asegurable	112,277,516
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

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 objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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.

Propiedad horizontal: Escritura: 5022, Fecha escritura: 25/07/2016, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: 127000, Total unidades: 130, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

GENERAL

Código	LRCAJA-11130 36617	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
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	CRISTIAN EDUARDO PUPIALES SANTANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1113036617	Teléfono	3164567316
Email	cristian.pupiales2495@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	DUQUE BECERRA LEIDY SUSANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52768372	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 63 # 22-34 ,BARR EL DIAMANTE URB LOMA LINDA, TORRE 11 APARTAMENTO 2 ETAPA 4				
Conjunto	URB LOMA LINDA				
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	BARRIO EL DIAMANTE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: CALLE 63 # 22-34 ,BARR EL DIAMANTE URB LOMA LINDA, TORRE 11 APARTAMENTO 2 ETAPA 4</p> <p>Al inmueble se llega así: Barrio I capilla</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p>				

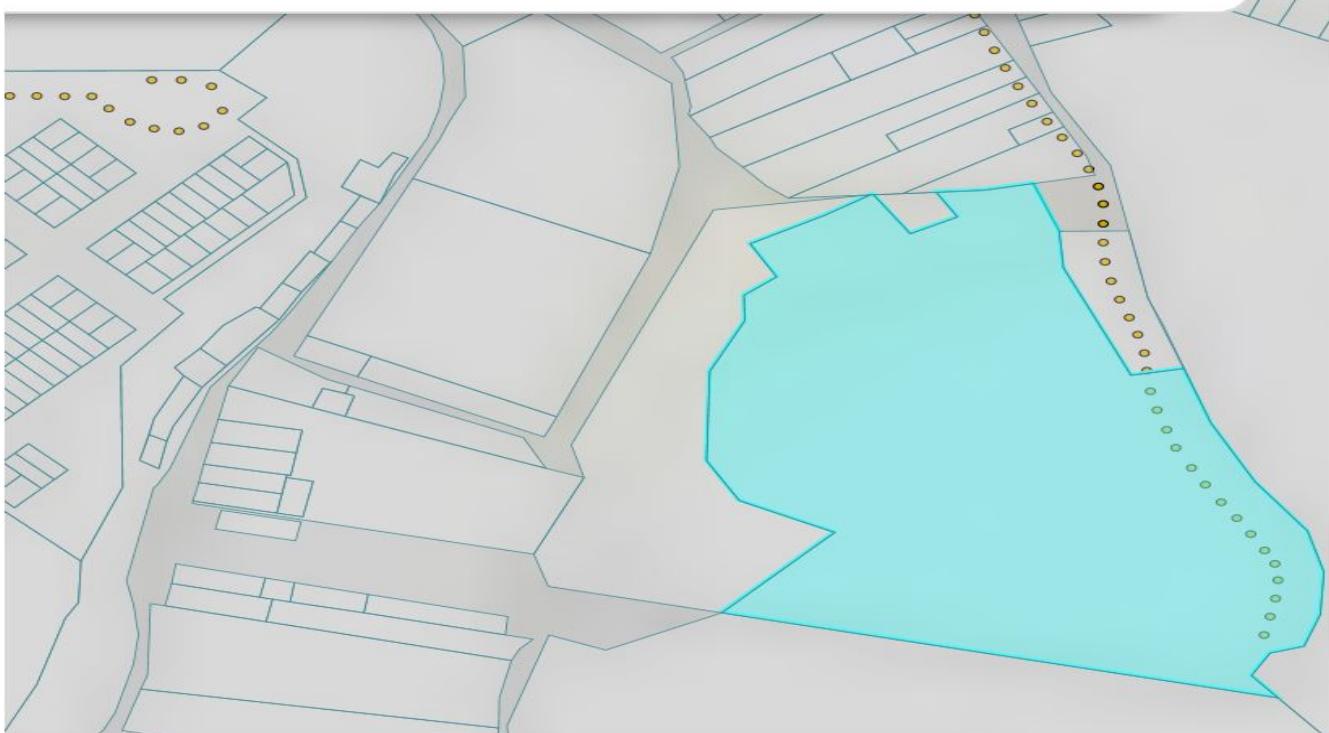
CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	46	AREA PRIVADA	M2	41
AREA PRIVADA	M2	41	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$50.919.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 5022 DEL 2016-07-25 00:00:00 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO NÚMERO 007 ABRIL 4 DE 2024</p>				

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

661700105000000730002911990001



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7756	EscrituraDePropiedad	19/11/2018	QUINTA	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
294-76740	04/06/2024	0.386%	6617001050000007	APARTAMENTO 30002911990001 202 TO 11 ET 4

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 objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

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	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas			Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes			Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial			Tipo de vía	Vehicular	
Escolar					
Comercial					

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.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	5022		Fecha escritura	25/07/2016	
Notaria escritura	QUINTA		Ciudad escritura	PEREIRA	
Valor administración	127000	Total unidades	130	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia		Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 5022, Fecha escritura: 25/07/2016, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: 127000, Total unidades: 130, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Ascensores: No				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda		Otro tipología vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

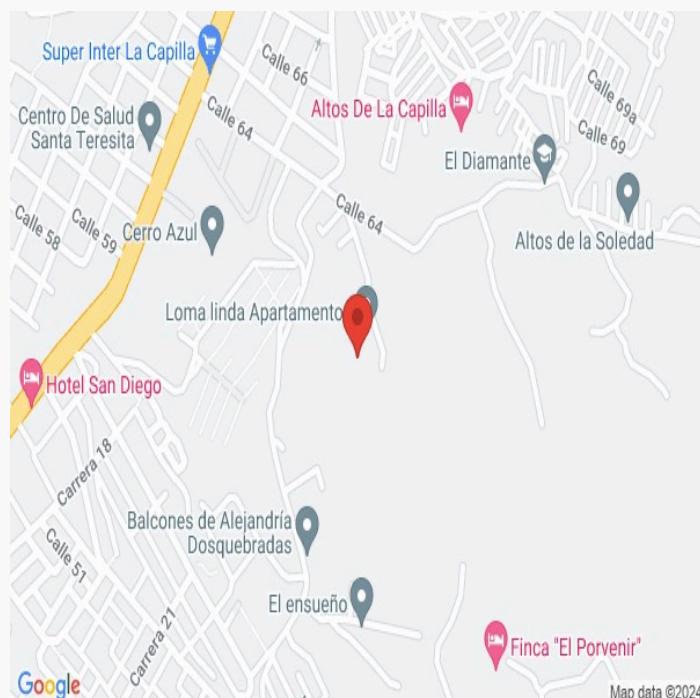
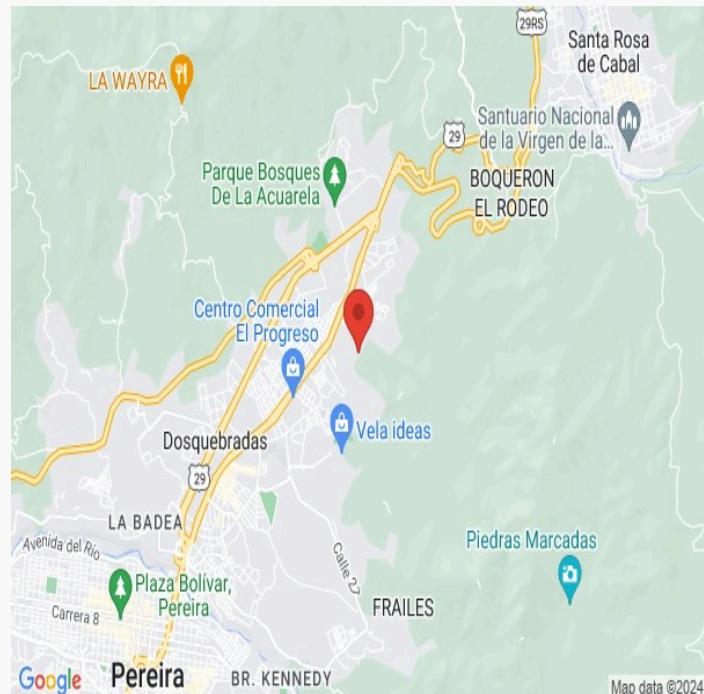
ACABADOS

	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.	Bueno.

Observación Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 63 # 22-34 ,BARR EL DIAMANTE URB LOMA LINDA, TORRE 11 APARTAMENTO 2 ETAPA 4 | BARRIO EL DIAMANTE | Dosquebradas | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.840460
GEOGRAFICAS : 4° 50' 25.656``

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.659455
GEOGRAFICAS : 75° 39' 34.0374``

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	URB LOMA LINDA	3	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	0	\$	\$2,957,317.07	3194774515
2	URB LOMA LINDA	1	\$113,000,000	0.97	\$109,610,000	0	\$	0	\$	\$2,673,414.63	3194774515
3	URB LOMA LINDA	4	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	0	\$	0	\$	\$2,839,024.39	63254447
4	URB LOMA LINDA	2	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$	0	\$	\$2,484,146.34	LAURA PEREZ
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	47	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,957,317.07
2	8	47	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,673,414.63
3	8	47	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,839,024.39
4	8	47	41	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,484,146.34
8 años								PROMEDIO		\$2,738,475.61
								DESV. STANDAR		\$205,684.18
								COEF. VARIACION		7.51%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,944,159.79	TOTAL	\$120,710,551.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,532,791.42	TOTAL	\$103,844,448.37
VALOR TOTAL		\$112,277,516.00		

Observaciones:

Enlaces:

1.-INNOVA AVALUOS FINCA RAIZ

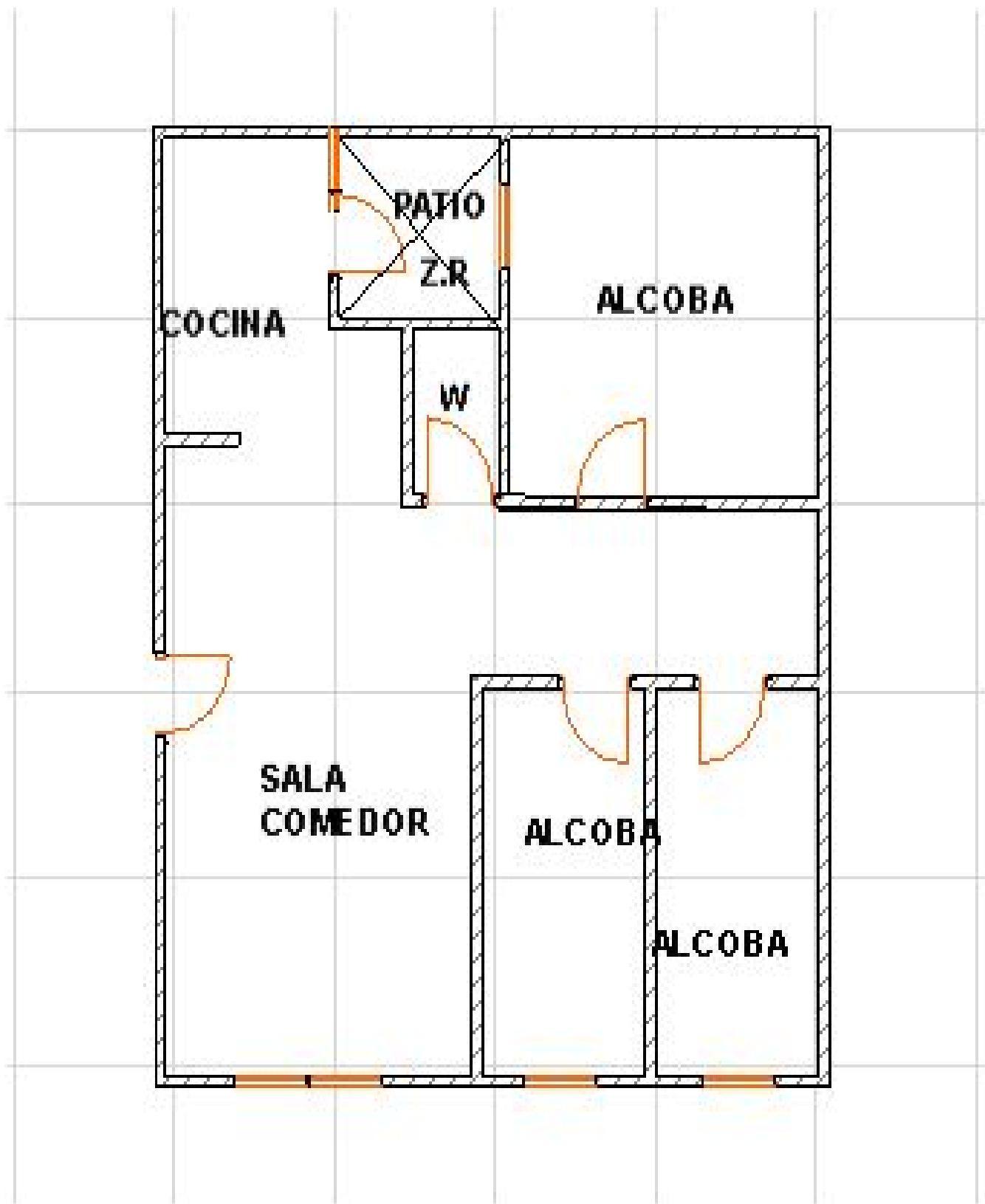
2.-INNOVA AVAL

3.-https://casas.mitula.com.co/ariform/24301_256-39da-c866a315834-8bb4-f0d65363-99112?page=1&pos=0&sec=1&or=2&t_pvrid=c14591ff-0da5-46f4-8c60-aaf1b969f64ef

4.-<https://casas.waa2.com.co/detail?i=c140c224f75985c3c65a39f727bd03af&q=apartamento>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



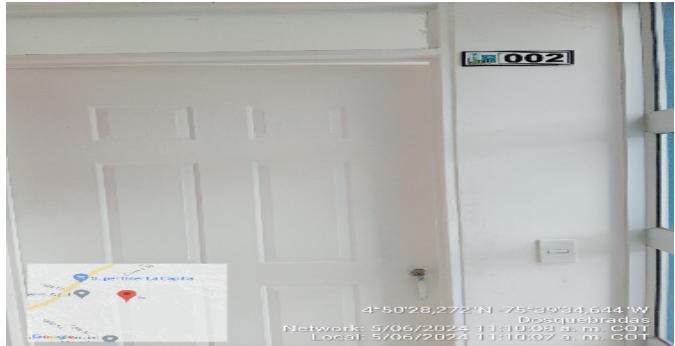
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



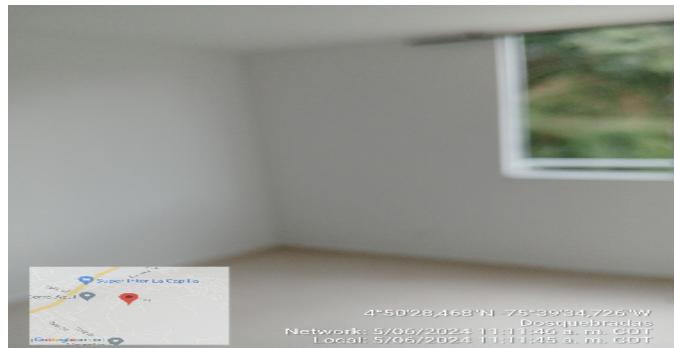
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



FOTOS General

Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



FOTOS General

Garajes para motos-CJ



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-1113036617



PIN de Validación: 22680400



Registro Abierto de Avaluadores

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



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 500 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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 avaluador AVAL-24547884.

Al avaluado de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra Activo y se le ha asignado las siguientes categorías y alcances:

RAA AVALUO: LRCAJA-1113036617 M.I.: 294-76740

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

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Tierras 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

Régimen
Régimen Asistencial

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

Régimen
Régimen Asistencial



PIN de Validación: 2680000



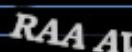
Registro Abierto de Avaleaciones

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

ANÁ
Análisis y Notificación Automática
<http://www.anan.org.co>
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Línea gratuita de atención A.M.R.
En Bogotá 169 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

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 2024Régimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificios, Construcción Arquitectónica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de construcción arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
17 Abr 2024Régimen
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 normas anteriores.

Fecha de Inscripción
17 Abr 2024Régimen
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 radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
17 Abr 2024Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: R2680eBD

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 o elementos culturales, religiosos, 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: 12680080



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



autorregulador nacional de avaluadores
http://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-1113036617 M.I.: 294-76740

17 Abr 2024 Regimen 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 UR 8-3983, 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 # 21 - 21 URBANIZACIÓN 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: 62680800



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

62680800

RAA AVALUOS LRCAJA-1113036617 M.I.: 294-76740

El presente certificado es expedido en la República de Colombia de conformidad con la legislación que rige en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Junio 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 PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240604863995377940

Nro Matrícula: 294-76740

Página 1 TURNO: 2024-294-1-21838

Impreso el 4 de Junio de 2024 a las 01:26:34 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 ultima página

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

FECHA APERTURA: 29-08-2016 RADICACIÓN: 2016-5741 CON: ESCRITURA DE: 12-08-2016

CODIGO CATASTRAL: 66170010500000730002911990001COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BTC0003FNLD

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 002 TORRE 11 ETAPA4 CON AREA DE 41.00 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.386% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.5022 DE FECHA 25-07-2016 EN NOTARIA QUINTA DE PEREIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

-01- LOMALINDA S.A.S. ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPROVANT A CONENCO S.A.S. MEDIANTE ESC. 1281 DEL 12-07-2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-66400 EL 19-07-2013 EN \$ 265.000.000 -
02- CONENCO S.A.S. ADQUIRIO POR COMPROVANT A INVERSIONES GIRALDO DELGADO Y CIA S EN C.S. MEDIANTE ESC. 1872 DEL 26-09-2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-66400 EL 05-10-2012 EN \$ 80.308.000 -03-
INVERSIONES GIRALDO DELGADO Y CIA S EN C.S. ADQUIRIO POR COMPROVANT A JOSE LIBARDO HERNANDEZ LOPEZ MEDIANTE ESC. 4266 DEL 11-08-2012 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-24199 EL 22-08-12 -04- EL SEJOR JOSE LIBARDO HERNANDEZ LOPEZ ADQUIRIO LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE ASI: EL PREDIO 294-43251 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE DELFIN HERNANDEZ MEDIANTE SENTENCIA APROBATORIA SN DEL 19-07-1950 DEL JUZGADO CIVIL DEL CTO DE SANTA ROSA DE CABAL, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-43251 EL 16-08-1950-. -05- EL PREDIO 294-24199 LO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE LA SE/ORA DEBORA GARCIA DE HERNANDEZ MEDIANTE ESC. 2199 DEL 23-06-2008 DE LA NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-24199 EL 01-07-2008 EN \$ 48.630.000 -06- DEBORA GARCIA DE HERNANDEZ ADQUIRIO POR COMPROVANT A MARIA EMMA HERNANDEZ DE MARTINEZ MEDIANTE ESC. 1013 DEL 26-05-1964 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 63 A # 22 - 34 BARR EL DIAMANTE URB LOMA LINDA APTO 2 TORRE 11 ETAPA 4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 70610

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-07-2013 Radicación: 2013-294-6-5338

Doc: ESCRITURA 1281 DEL 12-07-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$64,950,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQU

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240604863995377940

Nro Matrícula: 294-76740

Página 2 TURNO: 2024-294-1-21838

Impreso el 4 de Junio de 2024 a las 01:26:34 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 ultima página

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

DE: LOMALINDA S.A.S.

NIT# 9005760275 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT:860007335-4

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-08-2016 Radicación: 2016-294-6-5741

Doc: ESCRITURA 5022 DEL 25-07-2016 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: LOMALINDA S.A.S.

NIT# 9005760275 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-06-2019 Radicación: 2019-294-6-5076

Doc: ESCRITURA 7756 DEL 19-11-2018 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONTENIDA EN LA ESCRITURA NO. 1281 DEL 12 DE JULIO DE 2013, NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, EN VALOR DETERMINADO PARA ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: LOMALINDA S.A.S.

NIT# 9005760275

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-06-2019 Radicación: 2019-294-6-5076

Doc: ESCRITURA 7756 DEL 19-11-2018 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$64,950,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA - VIS -

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

DE: LOMALINDA S.A.S.

NIT# 9005760275

A: DUQUE BECERRA LEIDY SUSANA

CC# 52768372 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-06-2019 Radicación: 2019-294-6-5077

Doc: ESCRITURA 3912 DEL 14-06-2019 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA - ESTE DOCUMENTO HACE PARTE INTEGRAL DE LA ESCRITURA NO. 7756 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018, NOTARIA QUINTA DE PEREIRA.

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

DE: DUQUE BECERRA LEIDY SUSANA

CC# 52768372 X

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-05-2024 Radicación: 2024-294-6-3951

6740

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 240604863995377940

Nro Matrícula: 294-76740

Página 3 TURNO: 2024-294-1-21838

Impreso el 4 de Junio de 2024 a las 01:26:34 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

Doc: ESCRITURA 1967 DEL 20-05-2024 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: DUQUE BECERRA LEIDY SUSANA

CC# 52768372 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 25-03-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

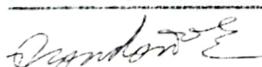
----- FIN DE ESTE DOCUMENTO -----

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-294-1-21838 FECHA: 04-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY
REGISTRADOR SECCIONAL