



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	27/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 7 # 71 - 38 URBANIZACION BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA III		
Barrio	BOSQUES DE LA ACUARELA		
Ciudad	Dosquebradas		
Departamento	Risaralda		
Propietario	CORREA GONZALEZ LINA MARCELA		

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: LUIS FERNANDO REYES MOLINA

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 **CORREA GONZALEZ LINA MARCELA** ubicado en la KR 7 # 71 - 38 URBANIZACION BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA III BOSQUES DE LA ACUARELA, 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 \$151,485,012.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y un millones cuatrocientos ochenta y cinco mil doce).

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		36	M2	\$1,447,917.00	34.41%	\$52,125,012.00
Area Construida	Primer Piso	36	M2	\$1,200,000.00	28.52%	\$43,200,000.00
Area Construida	Segundo Piso	36	M2	\$1,200,000.00	28.52%	\$43,200,000.00
Area Construida	tercer piso	10.80	M2	\$1,200,000.00	8.56%	\$12,960,000.00
TOTALES					100%	\$151,485,012
Valor en letras Ciento cincuenta y un millones cuatrocientos ochenta y cinco mil doce Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	151,485,012.00
Proporcional	0	151,485,012	Valor asegurable	151,485,012
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-1116243543	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	LUIS FERNANDO REYES MOLINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1116243543	Teléfono	3128076467
Email	luis.reyes3543@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CORREA GONZALEZ LINA MARCELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	43923514	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 7 # 71 - 38 URBANIZACION BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA III				
Conjunto	BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA III				
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	BOSQUES DE LA ACUARELA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<b>Inmueble ubicado en:</b> KR 7 # 71 - 38 URBANIZACION BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA III <b>Al inmueble se llega así:</b> AVENIDA RAPIDA Y AVENIDA EL POLLO Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																																																					
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																																			
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <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): 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.																																																							
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>77</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>77</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$67.959.000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA PRIMER</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA SEGUNDO</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA TERCER</td><td>M2</td><td>10.80</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td></td><td>36</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td></td><td>82.80</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36	AREA CONSTRUIDA	M2	77	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36	AREA CONSTRUIDA	M2	77	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$67.959.000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA PRIMER	M2	36	AREA CONSTRUIDA SEGUNDO	M2	36	AREA CONSTRUIDA TERCER	M2	10.80	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO		36	AREA CONSTRUIDA		82.80	ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																						
AREA DE TERRENO	M2	36																																																						
AREA CONSTRUIDA	M2	77																																																						
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																						
AREA DE TERRENO	M2	36																																																						
AREA CONSTRUIDA	M2	77																																																						
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$67.959.000																																																						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																						
AREA CONSTRUIDA PRIMER	M2	36																																																						
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO	M2	36																																																						
AREA CONSTRUIDA TERCER	M2	10.80																																																						
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																						
AREA DE TERRENO		36																																																						
AREA CONSTRUIDA		82.80																																																						
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																																						
Indice ocupación		0																																																						
Indice construcción		0																																																						
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	3,5																																																					
Fondo	10	Relación frente fondo	1:2,85																																																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas																																																							
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																																							
Comportamien to Oferta y	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.																																																							

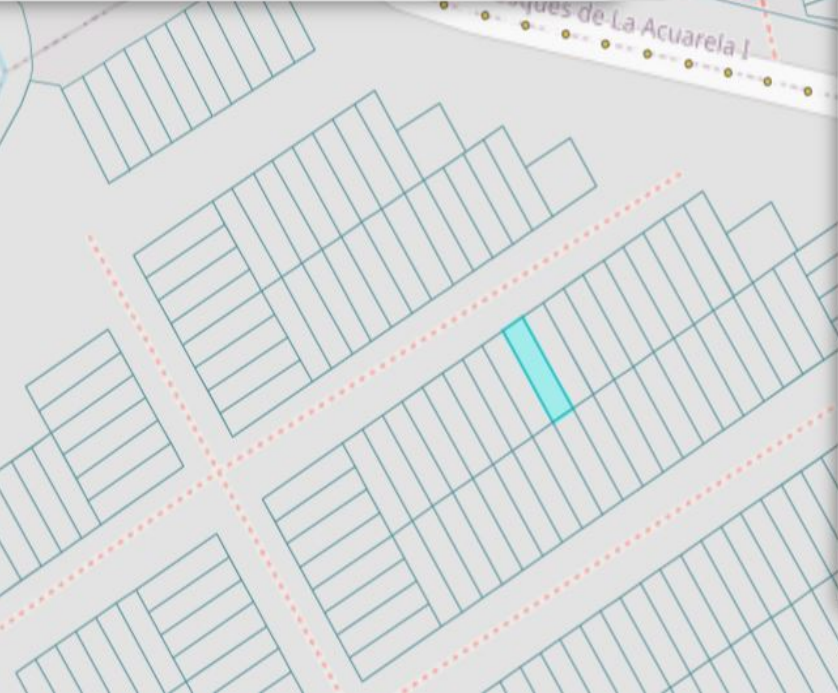
Demanda	
---------	--

Acuerdo Decreto	ACUERDO NUMERO 007 ABRIL 24 DE 2024
Area Del Lote	36
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Uso Prohibido Norma	ÁREAS DE CESIÓN OTROS USOS TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN POR PLAN PARCIAL
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edifica
Indice DeContruccion	Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida d
Antejardin	Las actividades se deberán realizar siempre al interior del predio y no podrá ocupar espacio público, antejardines o bienes de uso público para su funcionamiento ni para la localización de parque
Altura Permitida	Determinara el número máximo de pisos que pueden ser construidos sobre un predio Esta determinado en algunos sectores, según el área de actividad determinada para dicho sector
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	Mínimo el 50 de las áreas de cesión para espacio público deberá entregarse en terrenos con pendientes entre el 0 y el 25 y se recibirán con índice de validez efectiva de uno a uno
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación	ACUERDO NUMERO 007 ABRIL 24 DE 2024 MUNICIPIO DE

urbanística:	DOSQUEBRADAS
--------------	--------------

Consulta Catastral y/o Predial

661700111000001180041000000000



INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	Mz 7 Cs 17 BOSQUES DE LA ACUARELA
Código Catastral	661700111000001180041000000000
Código Catastral Anterior	66170011101180041000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	36 m2
Área Construida	77 m2
Estrato Municipio	3
Uso Prestador Acueducto	Sin Información
Estrato Prestador Acueducto	Sin Información
Sector Normativo	7.2
Ficha Catastral	SIN INFORMACION

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4053	EscrituraDePropiedad	15/06/2024	Quinta	Pereira
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
294-5282	22/10/2024	66170011100000118004	1000000000	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	EL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO NO PRESENTA GARAJE NI CUARTO UTIL
-------------	---

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	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	PEATONAL	
Escolar	Bueno	0-100			
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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1992	Edad Inmueble	32 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTAN				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

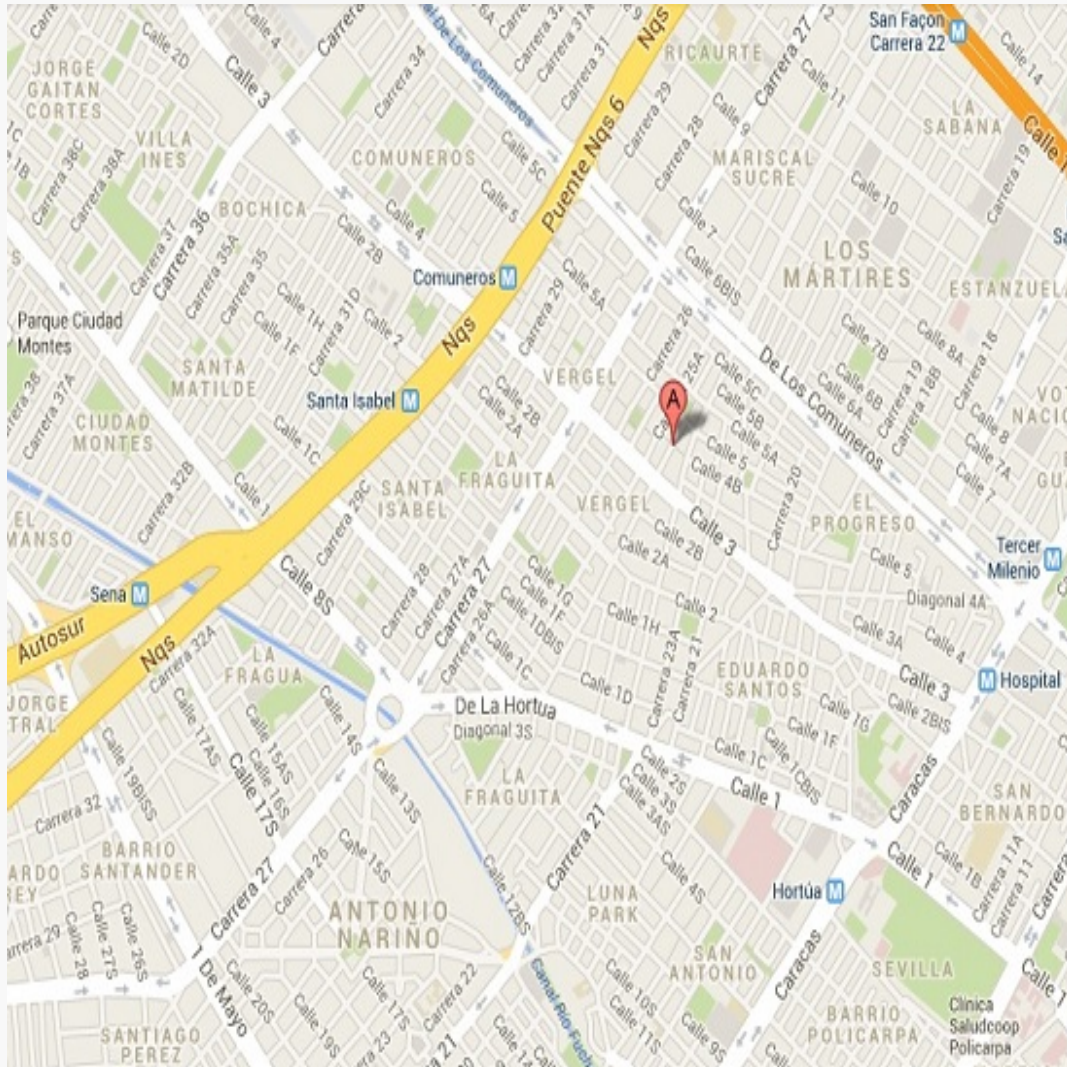
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

**Dirección:** KR 7 # 71 - 38 URBANIZACION BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA III | BOSQUES DE LA ACUARELA | Dosquebradas | Risaralda



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.857013765258427

GEOGRAFICAS : 4° 51' 25.2504''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.66081966636727

GEOGRAFICAS : 75° 39' 38.952''

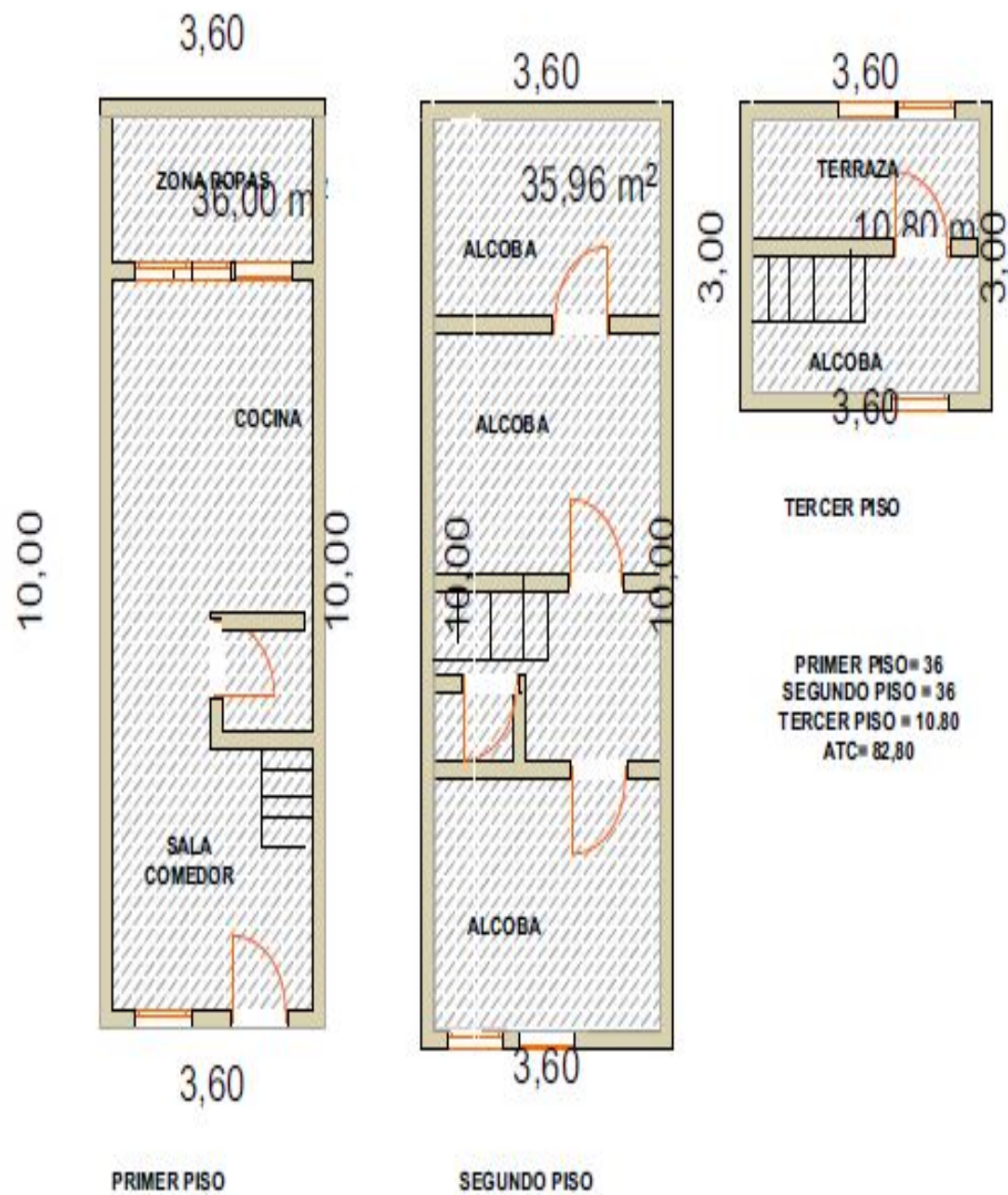
#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BOSQUES DE LA ACUARELA	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	313654006	36	90	\$1,200,000	\$108,000,000
2	BOSQUES DE LA ACUARELA	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	301 3877508	36	72	\$1,200,000	\$86,400,000
3	BOSQUES DE LA ACUARELA	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	6063254447.	36	70	\$1,200,000	\$84,000,000
4	BOSQUES DE LA ACUARELA	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	310 7273413	36	93	\$1,200,000	\$111,600,000
Del inmueble						36	82.80		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$53,500,000	\$1,486,111	1.0	1.0	1.00	\$1,486,111
2	\$51,350,000	\$1,426,389	1.0	1.0	1.00	\$1,426,389
3	\$49,000,000	\$1,361,111	1.0	1.0	1.00	\$1,361,111
4	\$54,650,000	\$1,518,056	1.0	1.0	1.00	\$1,518,056
					PROMEDIO	\$1,447,916.67
					DESV. STANDAR	\$69,226.51
					COEF. VARIACION	4.78%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,447,917.00	AREA	36	TOTAL	\$52,125,012.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	82.80	TOTAL	\$99,360,000.00
VALOR TOTAL	\$151,485,012.00					

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- <a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1491299689-se-vende-casa-en-bosques-de-la-acuarela-_JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=4&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=e7205952-b6db-4b4f-9d9e-99352f2d4a56">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1491299689-se-vende-casa-en-bosques-de-la-acuarela-_JM#polycard_client=search-nordic&amp;position=4&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=e7205952-b6db-4b4f-9d9e-99352f2d4a56</a>		2.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191585611">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191585611</a>	
		3.- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-bosques-de-la-acuareladosquebradas.018f4bbf-d959-7dda-bb1b-2da300494cc3">https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-bosques-de-la-acuareladosquebradas.018f4bbf-d959-7dda-bb1b-2da300494cc3</a>	
		4.- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/extraordinaria-casa-de-4-alcobas-en-tejares-de-la-loma-conjunto-residencial-dosquebradas.8edce5bb-6655-437b-b046-340aceabc942">https://casas.trovit.com.co/listing/extraordinaria-casa-de-4-alcobas-en-tejares-de-la-loma-conjunto-residencial-dosquebradas.8edce5bb-6655-437b-b046-340aceabc942</a>	

Plano



Plano

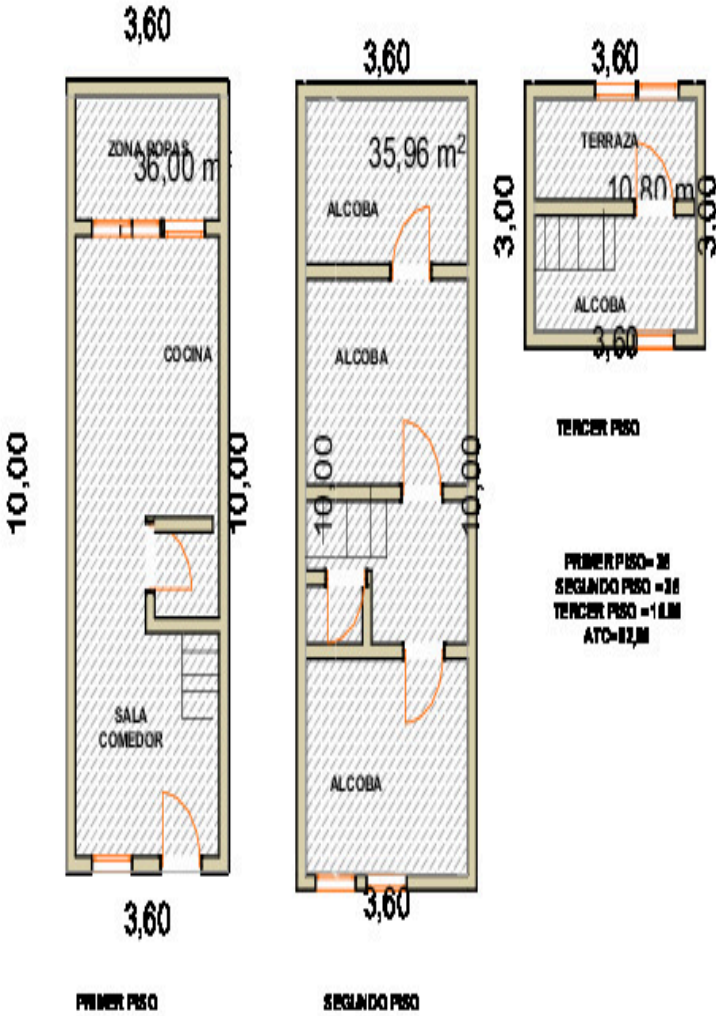




Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal





Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



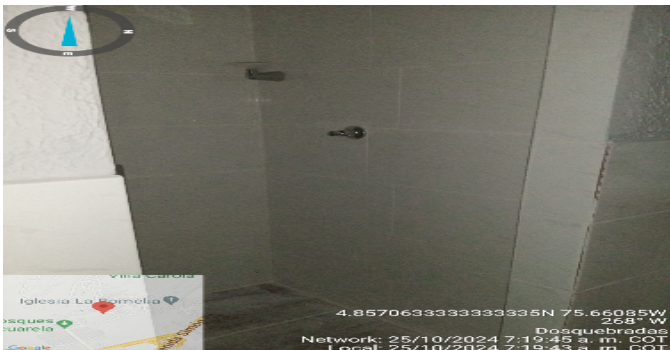
Baño Social 1



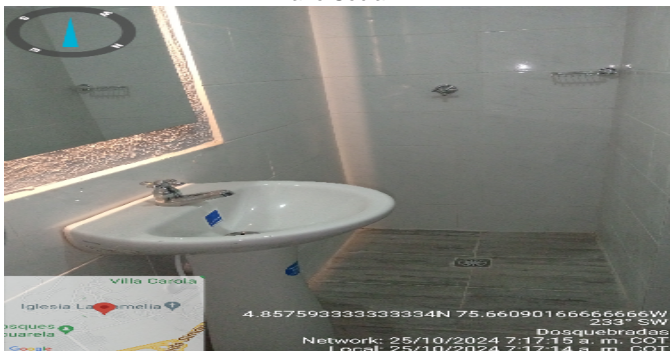
Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



Terraza Inmueble





**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.

**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.

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-1116243543**



PIN de Validación: b0a0a65



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	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 28 Mar 2018	Regimen Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Regimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b0a0a65



#### 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1116243543 M.I.: 294-5282

#### 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: b0a0a65



<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, paleontológico 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: b0a0a65



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.



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 # 21 - 21 URBANIZACIÓN 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: b0af0a65



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 Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0af0a65**

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 un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal