



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093218713-V2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE MIGUEL CASTRILLON ECHEVERRY	FECHA VISITA	16/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	1093218713	FECHA INFORME	16/12/2024
DIRECCIÓN	KR 16 BIS 72-30 AP 101 URB MARINA GIRALDO Y SALAZAR	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	27 años
BARRIO	LA MARIANA	REMODELADO	
CIUDAD	Dosquebradas	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VICTOR ALFONSO CASTRILLON ECHEVERRY				
NUM.	5710 Escritura De	NOTARIA	PRIMERA	FECHA	21/11/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Dosquebradas		DEPTO	Risaralda	
ESCRITURA					
CEDULA	661700105000001120902900000026				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTAN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BIFAMILIAR HERRERA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
294-19533	APARTAMENTO 101

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 16 BIS 72-30 AP 101
Al inmueble se llega así: AVENIDA SIMON BOLIVAR
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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

DOTACIÓN COMUNAL			
Portería	No	Bicicletero	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No
Porteria	No	Tanque	No
ZonaVerde	No	Shut	No
Aire	No	Teatrino	No
		Acensores	No
		JardinInfantil	No
		Golfito	No
		BombaEyectora	No
		Cancha	No
		Citofono	No
		Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 168,211,138

VALOR ASEGURABLE \$ COP 168,211,138

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-16 11:37:00

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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:ACUERDO 007 DEL 24 ABRIL 2024
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	2	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	90	AREA	M2	67
AREA PRIVADA	M2	68.26	AVALUO	PESOS	81008000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.42	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE COMUN	M2	13.32			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68.25	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68.26

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 16 BIS 72-30 AP 101 URB MARINA GIRALDO Y SALAZAR | LA MARIANA | Dosquebradas | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2799, fecha: 02/09/1998, Notaría: UNICA y ciudad: DOSQUEBRADAS.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	NO
		Sardineles	NO
		Vías Pavimentadas	NO
		Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	400-500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque
Vida Remanente	73		aislado
Estructura	Tradicional	Año de Construcción	1997
Material de Construcción	Ladrillo	Comentarios de estructura	
Fecha de Remodelación		Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Daños previos	NO	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.	
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO PRIMER PISO	68.26	M2	\$2,464,271.00	100.00%	\$168,211,138.46
TOTALES					100%	\$168,211,138
Valor en letras			Ciento sesenta y ocho millones doscientos once mil ciento treinta y ocho Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$168,211,138	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: EL INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO NO PRESENTA GARAJE NI CUARTO UTIL

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: 2799, Fecha escritura: 02/09/1998, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: DOSQUEBRADAS, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	DOSQUEBRADAS	5	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000	0	\$	0	\$0	\$2,571,428.57	3009121261
2	DOSQUEBRADAS	2	\$200,000,000	0.90	\$180,000,000	0	\$	0	\$0	\$2,769,230.77	57-1-514-2400 +57-1800-917-1716
3	DOSQUEBRADAS	3	\$210,000,000	0.93	\$195,300,000	0	\$	0	\$0	\$2,441,250.00	63254447
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25		70	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,442,857.14
2	30		65	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,630,769.23
3	15		80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,319,187.50
	27 años									
									PROMEDIO	\$2,464,271.29
									DESV. STANDAR	\$156,890.78
									COEF. VARIACION	6.37%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,621,162.07	TOTAL	\$178,920,523.14
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,307,380.51	TOTAL	\$157,501,793.37
VALOR TOTAL	\$168,211,138.46			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/8188362>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191472124>

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-900a-c2e04b4b5c7-98f6-1914a98-f676?page=1&pos=581_sec=1&_pvid=6b9bbe80-2d99-4556-8a64-a3e59db627ad

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 16 BIS 72-30 AP 101 URB MARINA GIRALDO Y SALAZAR |
LA MARIANA | Dosquebradas | Risaralda

COORDENADAS (DD)

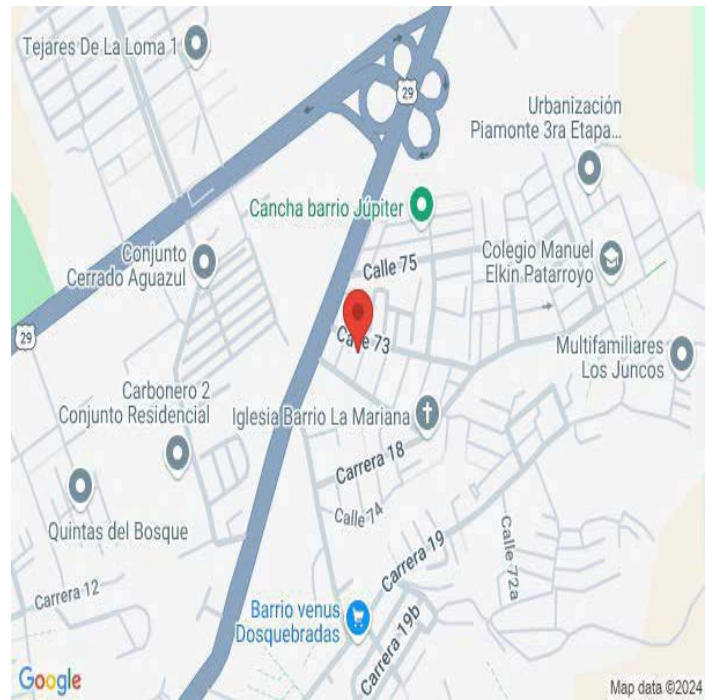
Latitud: 4.8501183

Longitud:-75.6580367

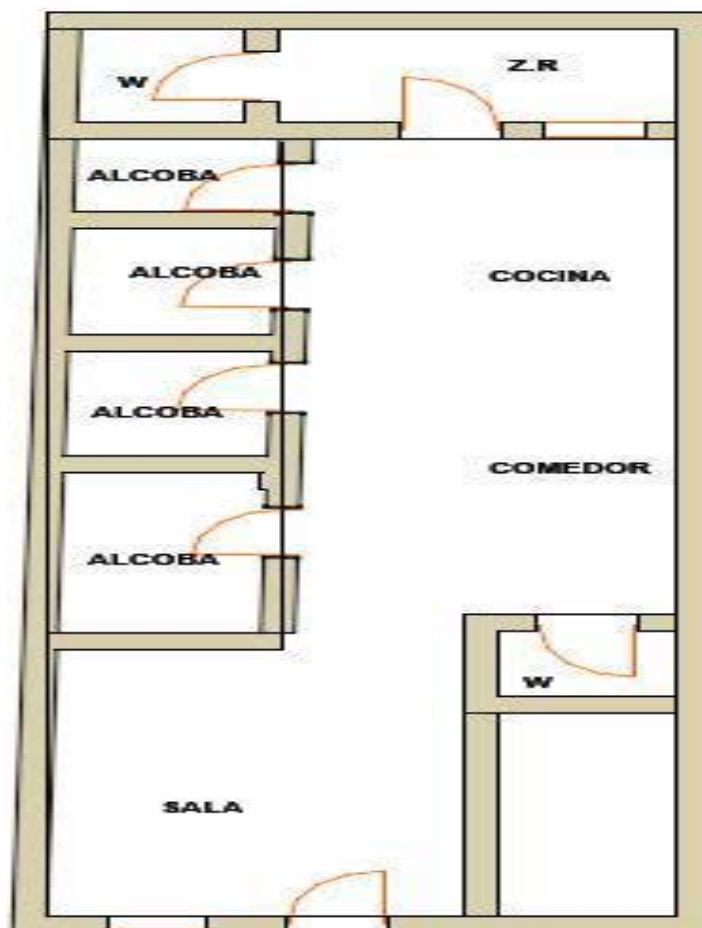
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 51' 0.4248''

Longitud:75° 39' 28.9326''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

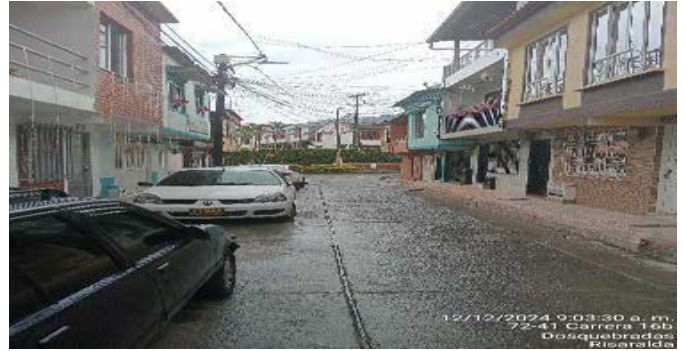


FOTOS General

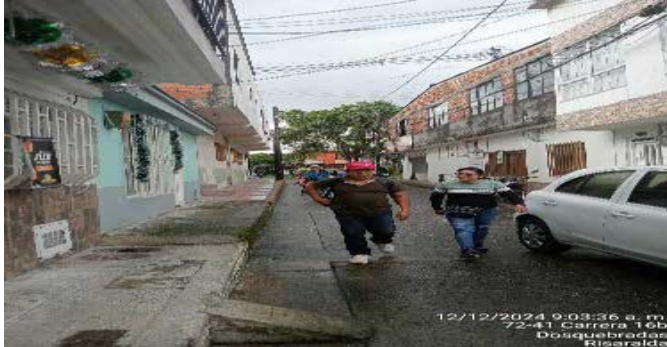
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

PREDIO EN OMISION

X

294-19533



INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	K 16 BIS 72 30 Ap 101 Ur MARIANA G
Código Catastral	661700105000001120902900000026
Código Catastral Anterior	66170010501120026902
Matricula Inmobiliaria	294-19533
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	44 m2
Área Construida	68 m2
Propietario	MARIA VICTORIA ECHEVERRY GARCIA
Id Propietario	25160342
Avaluó Catastral	\$81.008.000
Estrato Municipio	2

Areas o Documentos

===== PRIMERO - OBJETO: Que el señor CARLOS AMADO HERRERA SERNA, transfiere a título de **COMPRAVENTA** a la señora **MARIA VICTORIA ECHEVERRY GARCIA** el derecho de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el siguiente inmueble: =====
APARTAMENTO 101 NIVEL +0,15 ——— UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL BIFAMILIAR HERRERA - PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, RISARALDA, URBANIZACION MARIANA GIRALDO Y SALAZAR CARRERA 16 BIS No. 72 30 Y SEGUN PAZ Y SALVO DEL PREDIAL VIGENTE K 16 BIS 72 30 AP 101 UR MARIANA G; TIENE UN área TOTAL DE 90.00 M2 LE CORRESPONDE UN área PRIVADA DE 68,26 M2, UN área COMÚN DE 8,42 M2, área PRIVADA DE USO COMUN 13,32 M2 Y UNA ALTURA LIBRE DE 2,40 Mts cuyos linderos según título de adquisición son: ===
POR EL NORTE: en extensión de 18,00 metros con propiedad que es o fue del señor Bladimiro Perez. =====
POR EL SUR: en extensión de 18.00 metros con propiedad que es o fue de la sociedad San Vicente de Paul. =====
POR EL ORIENTE: en extension de 5.00 metros con propiedad que es o fue del señor Carlos Hoyos Jaramillo. =====
/En extension de 3.85mts con la carrera 16BIS. Y/

ENCARGADO DEL PUESTO



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1093218713-V2



PIN de Validación: a86209f2



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a86209f2



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a86209f2



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a86209f2



Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío

Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a86209f2



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



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a86209f2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1093218713-V2 M.I.: 294-19533

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2412017011104850234

Nro Matrícula: 294-19533

Pagina 1 TURNO: 2024-294-1-46422

Impreso el 1 de Diciembre de 2024 a las 01:34:53 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: 25-09-1998 RADICACIÓN: 98-07445 CON: ESCRITURA DE: 02-09-1998

CODIGO CATASTRAL: 66170010500001120902900000026COD CATASTRAL ANT: 66170010501120026902

NUPRE: BTC0002ZNYE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TIENE UN AREA DE 90.00 METROS CUADRADOS, LINDEROS: VER ESCRITURA 2799 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 1.998 DE LA NOTARIA DE DOSQUEBRADAS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 90 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

01.- CARLOS AMADO HERRERA SERNA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION EN PERMUTA CELEBRADA CON MIGUEL ANGEL RESTREPO JIMENEZ SEGUN ESC. 1590 DEL 14 DE MAYO DE 1.991 DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA REG. EL 16 DEL MISMO MES Y AIO AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0023918 EN \$2.337.000.00.-02.- MIGUEL ANGEL RESTREPO JIMENEZ, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO AL PLAN DE VIVIENDA MARIANA GIRALDO Y SALAZAR SEGUN ESC. 1600 DEL 30 DE MAYO DE 1.985 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA REG. EL 04 DE JUNIO DE 1.985 AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0023918 EN \$100.00.-03.-EL PLAN DE VIVIENDA MARIANA GIRALDO Y SALAZAR ADQUIRIO EN MAYOR PORCION POR DONACION QUE LE HIZO LA SOCIEDAD DE SAN VICENTE DE PAUL POR LA ESC. 3069 OTORGADA EN LA NOTARIA 1 DE PEREIRA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.983 REG. EL 07 DE DICIEMBRE DEL MISMO AIO AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0018808.-04.-LA SOCIEDAD DE SAN VICENTE DE PAUL ADQUIRIO EN MAYOR PORCION POR COMPRA A ROBERTO CORREA PULGARIN, SEGUN ESC. 1290 OTORGADA EN LA NOTARIA 1 DE PEREIRA EL 27 DE AGOSTO DE 1.975 REG. EL 25 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AIO AL FOLIO INMOBILIARIO 296-0004047 EN \$1.400.000.00.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION APARTAMENTO 101 1 PISO BIFAMILIAR HERRERA

2) KR 16 BIS # 72 - 30 AP 101 URB. MARIANA GIRALDO Y SALAZAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 23985

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-1998 Radicación: 1998-294-6-7445

Doc: ESCRITURA 2799 DEL 02-09-1998 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: HERRERA SERNA CARLOS AMADO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2412017011104850234

Nro Matrícula: 294-19533

Pagina 2 TURNO: 2024-294-1-46422

Impreso el 1 de Diciembre de 2024 a las 01:34:53 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-09-1998 Radicación: 1998-294-6-7445

Doc: ESCRITURA 2799 DEL 02-09-1998 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$6,983,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD (SOCIEDAD CONYUGAL)

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

DE: CARMONA DE HERNAN MARIA ROSAURA

DE: HERRERA SERNA CARLOS AMADO

A: HERRERA SERNA CARLOS AMADO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-02-2012 Radicación: 2012-294-6-1241

Doc: ESCRITURA 0443 DEL 16-02-2012 NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$17,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA SERNA CARLOS AMADO

CC# 4573713

A: ECHEVERRY GARCIA MARIA VICTORIA

CC# 25160342 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-11-2022 Radicación: 2022-294-6-10498

Doc: ESCRITURA 5710 DEL 21-11-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: ECHEVERRY GARCIA MARIA VICTORIA

CC# 25160342 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-11-2022 Radicación: 2022-294-6-10498

Doc: ESCRITURA 5710 DEL 21-11-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$107,000,000.43

**ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) -2 AÑOS DE OBLIGACIÓN ESPECIAL POR COMPRA CON
SUBSIDIO CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA**

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

DE: ECHEVERRY GARCIA MARIA VICTORIA

CC# 25160342

A: CASTRILLON ECHEVERRY VICTOR ALFONSO

CC# 1093216230 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-11-2022 Radicación: 2022-294-6-10498

Doc: ESCRITURA 5710 DEL 21-11-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: CASTRILLON ECHEVERRY VICTOR ALFONSO

CC# 1093216230 X

A: LOPEZ DE LA OSSA KATTY PATRICIA

CC# 1063146808

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

Certificado generado con el Pin No: 2412017011104850234

Nro Matrícula: 294-19533

Pagina 3 TURNO: 2024-294-1-46422

Impreso el 1 de Diciembre de 2024 a las 01:34:53 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

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

Nro corrección: 3

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.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-294-1-46422

FECHA: 01-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


DIEGO ALBERTO LONDONO ECHEVERRY

REGISTRADOR SECCIONAL





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1093218713-V2
	Hash documento:	560311ec50
	Fecha creación:	2024-12-16 11:28:02

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</p> <p>Documento: 24547694</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 324737</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.151.239.154 2024-12-16 11:37:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

