



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-79123896

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	RUBEN ORLANDO VARGAS	FECHA VISITA	26/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	79123896	FECHA INFORME	30/12/2024
DIRECCIÓN	UN INMOBILIARIA ECOLOGICA LA ALQUERIA RESERVADA PROPIEDAD HORIZONTAL I ETAPA LT CINCUENTA Y TRES 53 LT	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural Estrato 4	EDAD (AÑOS)	17 años
BARRIO	VIA AL POLLO	REMODELADO	
CIUDAD	Dosquebradas	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VELEZ GIRALDO HECTOR VELEZ GOMEZ ANDRES FELIPE VELEZ GOMEZ ANGELA MARIA			
NUM. ESCRITURA	8675 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	TERCERA	FECHA 24/12/2021
CIUDAD ESCRITURA	Pereira		DEPTO	Risaralda
CEDULA CATASTRAL	661700001000000020803800000418			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 1883 RADICADO 3342 CURADURIA URBANA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	LA ALQUERIA RESERVADA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	850000 VRxM2	2378.62
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	2,89			

M. INMOB.	N°
294-58057	CASA 53

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: UN INMOBILIARIA ECOLOGICA LA ALQUERIA
RESERVADA PROPIEDAD HORIZONTAL I ETAPA LT CINCUENTA Y TRES
53 LT

Al inmueble se llega así: VIA AL POLLO

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	3	B. priv	3
Cocina	Integral	AlcServ.	1	Terraza	
Zropas	1	BServ	1	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	2
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 1,021,999,977

VALOR ASEGURABLE \$ COP 1,021,999,977

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario.

NOMBRES Y FIRMAS


Luz Piedad Duque Quiroz
 Perito Actuante
 C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2024-12-28 18:58:00


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

Oficina: CI 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.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	32
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

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 ABRIL 24 DEL 2024

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_area privada	M2	1553.30	AREA TERRENO	M2	2029
AREA CONSTRUIDA_licencia	M2	357.35	CONSTRUCCION	M2	461
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 236.819.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	1553.30	AREA TERRENO	M2	1553.30
AREA CONSTRUIDA	M2	357.35	AREA VALORADA	M2	357.35
AREA PRIMER PISO	M2	241.73			
AREA SEGUNDO PISO	M2	115.62			
AREA TERRAZA	M2	67.39			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

UN INMOBILIARIA ECOLOGICA LA ALQUERIA RESERVADA PROPIEDAD HORIZONTAL I ETAPA LT CINCUENTA Y TRES 53 LT | VIA AL POLLO | Dosquebradas | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 1020, fecha: 08/03/2007, Notaría: UNICA y ciudad: DOSQUEBRADAS.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	83
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2007

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno		1553.30	M2	\$335,872.00	51.05%	\$521,709,977.60
Área construida		357.35	M2	\$1,400,000.00	48.95%	\$500,290,000.00
TOTALES					100%	\$1,021,999,977

Valor en letras

Mil veintiún millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y siete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$1,021,999,977
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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.

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:** Garaje incluido dentro del inmueble, parte integral como dependencia de la vivienda. Cuenta con espacios integral al terreno.**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: 1020, Fecha escritura: 08/03/2007, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: DOSQUEBRADAS, Administración: 850000, Total unidades: 32, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 3, Estar: 3, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, porcelanatos y maderas finas, cocina integral tipo americana, con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.**-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 valuaria 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA ALQUERIA	\$950,000,000	0.90	\$855,000,000	3114389168	1699	223	\$1,400,000	\$312,200,000
2	DOSQUEBRADAS	\$950,000,000	0.90	\$855,000,000	3223977821	1750	200	\$1,400,000	\$280,000,000
3	DOSQUEBRADAS	\$800,000,000	0.90	\$720,000,000	3208890625	900	265	\$1,600,000	\$424,000,000
4	LA ALQUERIA	\$1,200,000,000	0.90	\$1,080,000,000	3187441072	1375	320	\$1,800,000	\$576,000,000
Del inmueble						1553.30	357.35		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$542,800,000	\$319,482	1.0	1.0	1.00	\$319,482
2	\$575,000,000	\$328,571	1.0	1.0	1.00	\$328,571
3	\$296,000,000	\$328,889	1.0	1.0	1.00	\$328,889
4	\$504,000,000	\$366,545	1.0	1.0	1.00	\$366,545
					PROMEDIO	\$335,871.96
					DESV. STANDAR	\$20,908.95
					COEF. VARIACION	6.23%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$335,872.00	AREA	1553.30	TOTAL	\$521,709,977.60
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,400,000.00	AREA	357.35	TOTAL	\$500,290,000.00
VALOR TOTAL		\$1,021,999,977.60				

Observaciones:**Enlaces:**1.-https://www.bienesonline.co/licha-casa-venta-el-pollo-risaralda_CAV205522.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium2.-https://casas.trovit.com.co/listing/casa-campestre-crucero-de-combia-a-5-minutos-del-crucero_7ddaa0b4-0c13-4fdb-a906-afe45a6fe0cb3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-campreste-en-venta/11077448>4.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-campreste-en-venta-dosquebradas/7781264>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

UN INMOBILIARIA ECOLOGICA LA ALQUERIA RESERVADA
 PROPIEDAD HORIZONTAL I ETAPA LT CINCUENTA Y TRES 53
 LT | VIA AL POLLO | Dosquebradas | Risaralda

COORDENADAS (DD)

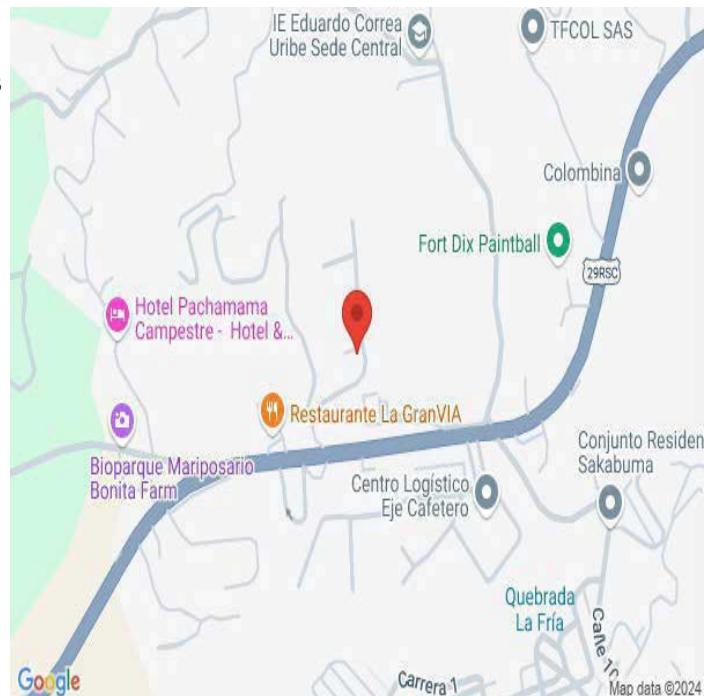
Latitud: 4.8321329574684055

Longitud: -75.70104747977844

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 49' 55.6782''

Longitud: 75° 42' 3.7692''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



Closest hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



FOTOS General

Habitación de Servicio



Baño de servicio



Garaje



Zonas Verdes



Jacuzzi-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

ALQUERÍA RESERVADA PROPIEDAD HORIZONTAL I ETAPA, ubicada en la vereda La Fria, del área rural del municipio de Dosquebradas, departamento de Risaralda, determinado así:

LOTE No. CINCUENTA Y TRES (53): Con un área total aproximada de 1.553,30 metros cuadrados, de área privada aproximada, conformando el área total de este lote y determinado por los siguientes linderos, según el título de adquisición:

ÁREA PRIVADA: POR EL NORTE: Del coordenadas Punto 53-1 N 1026238.60 en E 1152685.25 con rumbo nor-este hasta el Punto 53-2, coordenadas N 1026247.77 E 1152721.03, en extensión de Treinta y Seis con Noventa y Cuatro metros (36,94 Mts.) con vía de acceso a los lotes (Area Común) en su Primera Etapa de la copropiedad; **POR EL ORIENTE**: Del Punto 53-2 en coordenadas N 1026247.77 E 1152721.03 com rumbo sur-este hasta el Punto 53-3, coordenadas 1026210.96 E 1152719.70, en extensión de Treinta y Seis con Ochenta y Siete Metros (36,87 Mts) con vía de acceso a los lotes (Area Común) en su Primera Etapa; **POR EL SUR**: Del Punto 53-3 en coordenadas N 1026210.96 E 1152719.70 con rumbo sur-oeste hasta el Punto 53-4, coordenadas N 1026194.43 E 1152686.43, en extensión de Treinta y Siete con Quince Metros (37,15 mts.) con vía interna de acceso a los lotes (Área Común) de la Copropiedad, **POR EL OCCIDENTE**: Del Punto 53-4 en coordenadas N 1026194.43 E 1152686.43 con rumbo nor-este hasta el Punto 53-1,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Areas o Documentos

SEGUNDO: Que sobre el anterior inmueble se ha otorgado LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN consistente en RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE LA EDIFICACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE 2 PISOS Y TERRAZA, con un área construida en Primer piso de 241.73 metros cuadrados, área construida Segundo piso de 115.62 metros cuadrados, área terraza de 50.35 metros cuadrados, área terraza (2do nivel) 17.04 metros cuadrados, para conformar un área total construida de 357.35 metros cuadrados, debidamente autorizado mediante Resolución No. 1883 radicado 3342, expedida por la Curaduría Urbana Primera de Dosquebradas, y debidamente certificados por el Director Administrativo de la Dirección de Ordenamiento Territorial y los planos se protocolizan con este instrumento.

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA TOTAL DEL LOTE	1553.30 M ²
ÁREA CONSTRUIDA (PRIMER NIVEL)	241.73 M ²
ÁREA TERRAZA	50.35 M ²
ÁREA CONSTRUIDA (SEGUNDO NIVEL)	115.62 M ²
ÁREA TERRAZA (2do. NIVEL)	17.04 M ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	357.35 M ²

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

30-09-24 114ADS20200500K

Cadena de custodia

Fotografía: La Veracruz



30-09-24 114ADS20200500K

Cadena de custodia

Fotografía: La Veracruz

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 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 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 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 sufren 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 él 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 LRHIPO-79123896



PIN de Validación: a86209f2

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 avalador 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>



Asociación Nacional de Avaluadores
http://www.ana.org.co
Calle 98B N. 7A - 31 Oficina 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de atención al público ANA
En Bogotá: (57 1) 57 46
A. Mayor Nacional: (57 1) 823 948

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 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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



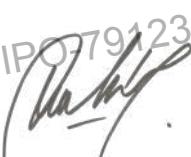
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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: LRHIPO-79123896 M.I.: 294-58057


Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412136859105552373

Nro Matrícula: 294-58057

Página 2 TURNO: 2024-294-1-48432

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 12:11:51 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

Doc: ESCRITURA 3701 DEL 04-10-2007 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: SOCIEDAD INVERSIONES NOMA S.A.

NIT# 9000066026

A: VELEZ GIRALDO HECTOR

CC# 4323160 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2008 Radicación: 2008-294-6-6889

Doc: ESCRITURA 1746 DEL 29-07-2008 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VELEZ GIRALDO HECTOR

CC# 4323160 X

A: COOMEVA COOPERATIVA FINANCIERA

NIT# 9001721483

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-01-2016 Radicación: 2016-294-6-103

Doc: ESCRITURA 6756 DEL 29-09-2015 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO MEDIANTE ESC 1020 DEL 08-03-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS EN CUANTO A SUBDIVIDIR EL LOTE 15

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

DE: UNIDAD INMOBILIARIA ECOLOGICA LA ALQUERIA RESERVADA PH.

NIT# 9002000121

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-01-2016 Radicación: 2016-294-6-104

Doc: ESCRITURA 013 DEL 05-01-2016 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESC 6756 DEL 29-09-2015 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA EN EL SENTIDO DE ANEXAR EL ACTA DE COOPROPIETARIOS QUE AVALA LA SUBDIVISION

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

DE: UNIDAD INMOBILIARIA ECOLOGICA LA ALQUERIA RESERVADA PH.

NIT# 9002000121

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-11-2017 Radicación: 2017-294-6-10011

Doc: ESCRITURA 2267 DEL 06-07-2017 NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ESC. 1020 DEL 08-03-2007 DE LA NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR LA ETAPA DOS LOTES 8,9 Y 10 PARA VIVIENDA Y LOTE RESERVA AMBIENTAL 1 Y AMBIENTAL 2 AREA COMUNES DEL P.H.

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

A: UNIDAD INMOBILIARIA ECOLOGICA LA ALQUERIA RESERVADA P.H.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-01-2022 Radicación: 2022-294-6-35



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412136859105552373

Nro Matrícula: 294-58057

Página 3 TURNO: 2024-294-1-48432

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 12:11:51 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 8675 DEL 24-12-2021 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$214,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GOMEZ HOYOS IRMA LUCIA CC# 31398118

A: VELEZ GIRALDO HECTOR CC# 4323160 X 50%

A: VELEZ GOMEZ ANDRÉS FELIPE CC# 1088288621 X 25%

A: VELEZ GOMEZ ANGELA MARÍA CC# 1010162683 X 25%

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-08-2023 Radicación: 2023-294-6-6500

Doc: ESCRITURA 648 DEL 12-03-2020 NOTARIA PRIMERA DE CARTAGO VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación Nro: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO COOMEVA S.A. NIT# 9004061505

A: VELEZ GIRALDO HECTOR CC# 4323160 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-12-2024 Radicación: 2024-294-6-9675

Doc: ESCRITURA 2147 DEL 26-11-2024 NOTARIA SEGUNDA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$500,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: VELEZ GIRALDO HECTOR CC# 4323160 X

A: VELEZ GOMEZ ANDRÉS FELIPE CC# 1088288621 X

A: VELEZ GOMEZ ANGELA MARÍA CC# 1010162683 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

Salvedades: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-294-3-90 Fecha: 10-05-2011

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

Anotación Nro: 0 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: 2 Radicación: 2014-294-3-125 Fecha: 11-03-2014

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

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412136859105552373

Nro Matrícula: 294-58057

Página 4 TURNO: 2024-294-1-48432

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 12:11:51 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-294-1-48432 FECHA: 13-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS | DNP | SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO | GUARDIA DE LA FE | PUBLICACIONES DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS | DNP

DIEGO ALBERTO LONDONO ECHEVERRY

REGISTRADOR SECCIONAL

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

Bancolombia

NIT: 890.903.938-8

Registro de Operación: 349904882

RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS

Sucursal: 188 - EL CAN

Ciudad: BOGOTÁ D.C.

Fecha: 20/12/2024 Hora: 3:52:49

Siguencia: 347 Código usuario: 013

Código Convenio: 84409

Nombre Convenio: LOS ROSALES CONSTRUCTORA
INMOB

Tipo Identificación Pagador: Cédula de Ciudadanía
Identificación Pagador: 79123896

Valor Total: \$ 300,000.00 ***

Medio de Pago: EFECTIVO

Valor Efectivo: \$ 300,000.00 ***

Valor Cheque: \$ 0.00 ***

Costo Transacción: \$ 0.00 ***

Referencia 1: 79123896

Referencia 2: RUBEN ORLANDO VARGAS

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE
DOCUMENTO CORRESPONDE A LA OPERACIÓN
ORDENADA AL BANCO



ARCHIVO: LRHIPO-79123896

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-79123896
	Hash documento:	fa76354c9e
	Fecha creación:	2024-12-30 08:40:39

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ Documento: 24547694 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 429858	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.51.88.90 2024-12-28 18:58:00</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>

