



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088246549

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| CLIENTE | FRAILIS RENTERIA CORDOBA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1088246549 |
| DIRECCIÓN | UR CIUADELA EL REMANSO MZ 8 LT 7 |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | EL R3EMANSO |
| CIUDAD | Pereira |
| DEPARTAMENTO | Risaralda |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ |
| IDENTIFICACIÓN | 24547694 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 18/01/2025 |
| FECHA INFORME | 21/01/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 15 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Desocupado |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------|-------------|--------|-----------|------------|
| PROPIETARIO | RENTERIA CORDONA LUZ BRANNY | | | | |
| NUM. | 3028 EscrituraDe | NOTARIA | QUINTA | FECHA | 02/05/2016 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Pereira | | DEPTO | Risaralda | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA | 660010101000003550007000000000 | | | | |
| CATASTRAL | | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | SIN LICENCIA | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | N/A | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | | VRxM2 | |

| | |
|------------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 290-178908 | CASA |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: M 8 C 7 BARRIO EL REMANSO
Al inmueble se llega así: Via villa santa Ana
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

| DETALLE | CALIDAD | ESTADO |
|-------------|----------|--------|
| Sala | Normal | Bueno. |
| Comedor | Normal | Bueno. |
| Cocina | Sencillo | Bueno. |
| Baño | Normal | Bueno. |
| Piso | Normal | Bueno. |
| Techo | Normal | Bueno. |
| Muro | Normal | Bueno. |
| Carpinteria | Sencillo | Bueno. |

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | |
|--------------|----|----------------|----|----------------|----|
| Porteria | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaComunal | No | JardinInfantil | No |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Ginmnasio | No | BombaEyectora | No |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 76,961,232

VALOR ASEGURABLE \$ COP 76,961,232


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura.

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-20 13:38:00


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

| | | | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------|---|----------------|------------|
| Uso Principal Según Norma | Residencial | Área Lote | 54 | Frente | ESCRITURAS |
| Uso Compatible Según Norma | usos del suelo con vocación de servicios y comercio. | Forma | rectangulo | Fondo | ESCRITURA |
| Uso Condicionado Según Norma | | Topografía | plana | Rel. Fte./Fdo. | ESCRITURA |
| Uso Prohibido Según Norma | No se permiten usos del suelo o actividades incompatibles con la vivienda. | NORMAS DE USO DE SUELO | | | |
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO | Decreto / Acuerdo | Acuerdo 035- del 2016-2027 | | |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO | Antejardín | N/A | | |
| Suelos De Proteccion | NO | Uso principal | Residencial | | |
| Patrimonio | NO | Altura permitida pisos | Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes | | |
| | | Aislamiento posterior | N/A | | |
| | | Índice de ocupación | Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes. | | |
| | | Índice de construcción: | Según Planes Parciales que se aprueben para este sector, o Planes Parciales aprobados vigentes. | | |
| | | No. De Unidades: | 1 | | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|--------------------|-------|---------------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 54 | AREA TERRENO | M2 | 54 |
| AREA PISO 1 | M2 | | AREA CONSTRUIDA | M2 | 54 |
| | | | VALOR PREDIAL 2024 | PESOS | \$ 27.444.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| AREA DE TERRENO | M2 | 54 | AREA DE TERRENO | M2 | 54 |
| AREA PISO 1 | M2 | 54 | AREA PISO 1 | M2 | 54 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | | | |
|---------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Uso predominante | Otro | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Debil | Andenes | SI Bueno |
| | | Sardineles | NO No hay |
| | | Vías Pavimentadas | NO No hay |
| | | Transporte Público | Bueno |
| | | | |
| | | 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: |
| NO | NO | NO | NO |
| | | | Aguas servidas: |
| | | | NO |

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------------|---|---------------|
| Estado de construcción | Usada | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario | Cubierta | teja de barro |
| Avance(En construcción) | 100% | Fachada | graniplast |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 1 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | | Irregularidad Altura | No |
| Vida Util | 100 aos | Tipología Vivienda | Casa Aislada |
| Vida Remanente | 85 | Año de Construcción | 2010 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | Ladrillo | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. | |
| Fecha de Remodelación | | 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. | |
| Daños previos | NO | | |
| Ubicación | UR CIUDADELA EL REMANSO MZ 8 LT 7 | | |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|-----------------|-------------|------|---|----------------|--------|-----------------|
| Area de Terreno | | 54 | M2 | \$325,208.00 | 22.82% | \$17,561,232.00 |
| Area Construida | | 54 | M2 | \$1,100,000.00 | 77.18% | \$59,400,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$76,961,232 |
| Valor en letras | | | Setenta y seis millones novecientos sesenta y un mil doscientos treinta y dos Pesos Colombianos | | | |

TOTAL COMERCIAL \$76,961,232

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 baja, y se considera que la demanda es baja. |
| 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.

Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

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 | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|-----------------|--------------|------|-------------------|---|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | VILLA SANTA ANA | \$85,000,000 | 0.90 | \$76,500,000 | 300 9121261 | 54 | 54 | \$1,100,000 | \$59,400,000 |
| 2 | VILLA SANTA ANA | \$85,000,000 | 0.90 | \$76,500,000 | 3468970776 | 54 | 54 | \$1,100,000 | \$59,400,000 |
| 3 | TOKIO | \$89,000,000 | 0.95 | \$84,550,000 | 3103844213 | 60 | 60 | \$1,100,000 | \$66,000,000 |
| 4 | TOKIO | \$85,000,000 | 0.90 | \$76,500,000 | 301 3877508 Ramirez Navarro Compañía Inmobili | 60 | 50 | \$1,100,000 | \$55,000,000 |
| Del inmueble | | | | | | 54 | 54 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$17,100,000 | \$316,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$316,667 |
| 2 | \$17,100,000 | \$316,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$316,667 |
| 3 | \$18,550,000 | \$309,167 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$309,167 |
| 4 | \$21,500,000 | \$358,333 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$358,333 |
| | | | | | PROMEDIO | \$325,208.33 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$22,364.56 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 6.88% |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$325,208.00 | AREA | 54 | TOTAL | \$17,561,232.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,100,000.00 | AREA | 54 | TOTAL | \$59,400,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$76,961,232.00 | | | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10347773>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10923320>

3.-<https://inmobiliariasuperior.co/casa-venta-pereira/4869628>

4.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-fa7-bdcea6e8fcdc-190c0b4-a0db-799d>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR CIUDADELA EL REMANSO MZ 8 LT 7 | EL R3EMANSO |
Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.78847

Longitud:-75.67472

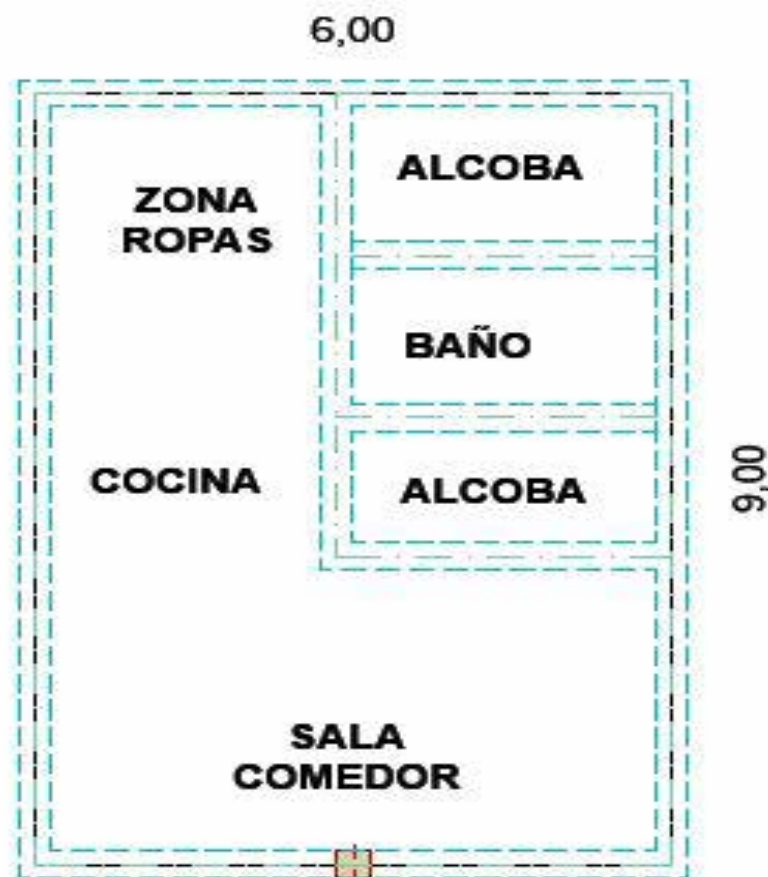
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47' 18.492''

Longitud:75° 40' 28.9914''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

660010101000003550007000000000



INFORMACION DEL PREDIO

| INFORMACION DEL PREDIO | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Dirección | MZ 8 CS 7 UR EL REMANSO |
| Código Catastral | 660010101000003550007000000000 |
| Código Catastral Anterior | 66001010103550007000 |
| Destino Económico Catastro | Habitacional |
| Uso Prestado Aseo | Sin Información |
| Área de Terreno | 54 m2 |
| Área Construida | 54 m2 |
| Estrato Municipio | 1 |
| Uso Prestador Acueducto | Sin Informacion |
| Estrato Prestador Acueducto | Sin Informacion |
| Sector Normativo | 18 |
| Ficha Catastral | Consolidación |
| Subsector Tratamiento | Consolidación simple |

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 --- **Eta**

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-1088246549



PIN de Validación: b9680afa



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: b9680afa



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 Edificación, 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: b9680afa



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: b9680afa



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 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: b9680afa



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

b9680afa

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 Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501169305106749680

Nro Matrícula: 290-178908

Pagina 2 TURNO: 2025-290-1-3983

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 10:02:02 AM

**"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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) UR CIUDADELA EL REMANSO MZ 8 LT 7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 161135

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 001** Fecha: 14-04-1955 Radicación: 2006-290-6-24300

Doc: ESCRITURA 716 DEL 04-04-1955 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE ACTIVA DE ACUEDUCTO

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

DE: VALENCIA BERNARDO DE JESUS

A: CARMONA JENARO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-03-2010 Radicación: 2010-290-6-5055

Doc: ESCRITURA 371 DEL 22-02-2010 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-06-2010 Radicación: 2010-290-6-10899

Doc: ESCRITURA 1040 DEL 04-06-2010 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 371 DEL 22-02-2010 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA EN CUANTO A QUE ESTE LOTE TIENE CONSTRUIDA UNA CASA DE HABITACION

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

A: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-01-2011 Radicación: 2011-290-6-753

Doc: RESOLUCION 5831 DEL 05-10-2010 MUNICIPIO PEREIRA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$21,598,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0119 APOORTE DE SUBSIDIO EN ESPECIE OBLIGACION DE LOS BENEFICIARIOS: SE OBLIGAN POR ESTE ACTO A HABITAR LA VIVIENDA COMO MINIMO CINCO (5) AÑOS ASI ESTE CANCELADA TOTALMENTE. NO CEDERLA, ENAJENARLA, VENDERLA, ARRENDARLA, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL MUNICIPIO POR HABER ADQUIRIDO SUBSIDIO A TRAVES DE FONVIVIENDA.

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

DE: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

A: LOPEZ DE PATIÑO GRACIELA

CC# 29845131 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2501169305106749680

Nro Matrícula: 290-178908

Pagina 3 TURNO: 2025-290-1-3983

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 10:02:02 AM

**"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

A: VALENCIA HIGUITA ORLANDO

CC# 17667370 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-01-2011 Radicación: 2011-290-6-753

Doc: RESOLUCION 5831 DEL 05-10-2010 MUNICIPIO PEREIRA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

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

DE: Y/O FONVIVIENDA

DE: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

A: LOPEZ DE PATIÑO GRACIELA

CC# 29845131

A: VALENCIA HIGUITA ORLANDO

CC# 17667370

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-01-2011 Radicación: 2011-290-6-753

Doc: RESOLUCION 5831 DEL 05-10-2010 MUNICIPIO PEREIRA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: LOPEZ DE PATIÑO GRACIELA

CC# 29845131

DE: VALENCIA HIGUITA ORLANDO

CC# 17667370

A: A FAVOR DE ELLOS MISMOS, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-05-2012 Radicación: 2012-290-6-9019

Doc: ESCRITURA 1470 DEL 11-05-2012 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0161 REVOCATORIA VOLUNTARIA DE LA ACLARATORIA CONTENIDA EN LA ESCRITURA N° 1040 DEL 04-06-2010 NOTARIA 3 DE PEREIRA.

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

A: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-01-2016 Radicación: 2016-290-6-1084

Doc: ESCRITURA 222 DEL 19-01-2016 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

DE: LOPEZ DE PATIÑO GRACIELA

CC# 29845131

DE: VALENCIA HIGUITA ORLANDO

CC# 17667370

A: A FAVOR DE ELLOS MISMOS, DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 2501169305106749680

Nro Matrícula: 290-178908

Pagina 5 TURNO: 2025-290-1-3983

Impreso el 16 de Enero de 2025 a las 10:02:02 AM

**"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: 2025-290-1-3983

FECHA: 16-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA



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

CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

La Secretaría de Planeación Municipal de Pereira a solicitud del interesado

CERTIFICA QUE:

El Predio con Ficha Catastral Nro 660010101000003550007000000000 y Matrícula Inmobiliaria 290-178908

Ubicado en la zona Urbana

Le corresponde la siguiente nomenclatura:

Mz 8 Cs 7 Ur EL REMANSO

Se expide a solicitud del interesado a los 21 días del mes de Enero de 2025

Atentamente



SE CARLOS ALBERTO OSORIO DUQUE
Subsecretario de Planeacion Socioeconomica
Secretaría de Planeación Municipal

Código de verificación: 199421

Verifique en: estratificacion.pereira.gov.co/index.php/verificar/

Servicio en línea

Alcaldía trabaja para avanzar hacia una ciudad digital

*Decreto N°013 del 4 de enero de 2011, por medio del cual se autoriza
la utilización de la firma mecánica*



9 90 230901 EMVCO



ENE 16 2025 13:20:21 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
REVAL MERCURIO
CENTRO COMERCIAL MERCUR
C. UNICO: 3007020718 TER: BBQZZ152
RECIBO: 328922

RRN: 376571
APRO: 182836

RECAUDO

CONVENIO: 84409
LOS ROSALES CONSTRUC
REF: 000000000000001088246549

VALOR \$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** COMERCIO ***



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

| | | |
|--|-----------------|---------------------|
| | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1088246549 |
| | Hash documento: | f1c948b818 |
| | Fecha creación: | 2025-01-21 09:08:55 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|--|
| <div>Perito actuante: </div> <div>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</div> <div>Documento: 24547694</div> <div>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 643002</div> | |
| <div>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177</div> <div>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</div> <div>IP registrada de: Perito 190.151.239.154 2025-01-20 13:38:00</div> | |



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>

