



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088269157

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANTONIO MONTAÑO SABOGAL
NIT / C.C CLIENTE	1088269157
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA --- CERTIFICADO DE TRADICIÓN: URB. LA ALBANIA LT 27 MZ 1 Urbano Estrato 2
SECTOR	LA ALBANIA
BARRIO	Pereira
CIUDAD	Risaralda
DEPARTAMENTO	Modelo 8-14
PROPOSITO	valor comercial
TIPO AVALUO	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
VALUADOR	24547694
IDENTIFICACIÓN	

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/02/2025
FECHA INFORME	26/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	36 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNANDEZ RINCON JAIME EDUARDO			
NUM.	2980 EscrituraDe	NOTARIA	TERCERA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			14/07/2007
CIUDAD	Pereira	DEPTO		Risaralda
ESCRITURA				
CEDULA	660010110000000820017000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
290-68116	CASA 27 MZ 1

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble consta de: Dos pisos: Primer piso, dos alcobas, sala comedor, cocina, baño, zona de ropas. Segundo Piso: sala comedor, dos alcobas, cocina, baño, zona de ropas.  
El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.  
Nota: En la anotación No. 10 del certificado de tradición, se menciona vivienda.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	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	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 196,766,766

VALOR ASEGURABLE \$ COP 196,766,766


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. DIRECCION CERTIFICADO ADJUNTO: K 39 73B 57 MZ 1 CS 27, debe instalarla físicamente. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. Certificado nomenclatura: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2025022109023849NOMENCLATURA.pdf>

NOMBRES Y FIRMAS

  
LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-25 15:55:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	54	Frente	4.50
Uso Compatible Según Norma	Residencial/Vivienda_hasta_3_pisos	Forma	rectangulo	Fondo	12.00
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.66
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	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable		
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	NO	Altura permitida pisos	Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.50m al nivel del andén en el punto más desfavorable.		
		Aislamiento posterior			
		Índice de ocupación	88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).		
		Índice de construcción:	3		
		No. De Unidades:	2		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54.00	AREA DE TERRENO	M2	52.00
AREA CONSTRUIDA	M2	0.00	AREA CONSTRUIDA	M2	96.00
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$92.485.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
PRIMER PISO	M2	54.00	AREA DE TERRENO	M2	54.00
SEGUNDO PISO	M2	56.70	AREA CONSTRUIDA	M2	0.00

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

Amoblamiento Urbano		
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

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

Sector		Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Cond.seguridad:		Aguas servidas:
NO		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
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 Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	64	Año de Construcción	1989
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	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA --- CERTIFICADO DE TRADICIÓN: URB. LA ALBANIA LT 27 MZ 1		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		54	M2	\$1,833,829.00	50.33%	\$99,026,766.00
Area Construida	PRIMER PISO	47.52	M2	\$1,000,000.00	24.15%	\$47,520,000.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	50.22	M2	\$1,000,000.00	25.52%	\$50,220,000.00
TOTALES					100%	\$196,766,766
Valor en letras			Ciento noventa y seis millones setecientos sesenta y seis mil setecientos sesenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$196,766,766

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 medias.
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. Limitaciones al dominio: anotación 11 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

**Garaje:** El inmueble objeto del avalúo no posee garaje ni cuarto útil.

**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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados normales y sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos en cerámica, muros pañetados, estucados y pintados, cocina sencilla y otra semi integral, baños enchapados en línea ahorradora con división en acrílico.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:****Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 110.70m² aproximados, válidos por norma: 97.74 m², existe una diferencia de 12.93 m². El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

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	KR 32 CL 81	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3207610139	60.00	120	\$1,100,000	\$132,000,000
2	CL 82 KR 32	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	317 4845257	60	144	\$1,000,000	\$144,000,000
3	CL 79 KR 31	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	317 4845257	63	90.00	\$1,000,000	\$90,000,000
4	BARRIO CUBA	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3205686944	54.00	140	\$1,000,000	\$140,000,000
Del inmueble						54	97.65		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$115,000,000	\$1,916,667	1.0	1.0	1.00	\$1,916,667
2	\$112,500,000	\$1,875,000	1.0	1.0	1.00	\$1,875,000
3	\$109,500,000	\$1,738,095	1.0	1.0	1.00	\$1,738,095
4	\$97,500,000	\$1,805,556	1.0	1.0	1.00	\$1,805,556
					PROMEDIO	\$1,833,829.37
					DESV. STANDAR	\$78,573.68
					COEF. VARIACION	4.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,833,829.00	AREA	54	TOTAL	\$99,026,766.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	97.65	TOTAL	\$97,650,000.00
VALOR TOTAL	\$196,676,766.00					

Observaciones:

Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuenta con características similares a las del inmueble avaluado.

Enlaces:

1.- <a href="https://www.nuroa.com.co/adform/5920000739536781362?click_type=0&amp;pos=4&amp;listingId=5920000739536781362&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D01950299-694b-784c-8831-fb5874cb6004&amp;searchType=1&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403209053&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;t_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+r%3A135.0%29+Gecko%2F20100101+Firefox%2F135.0.0&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;userIp=190.151.239.154&amp;what=casa+cuba+pereira&amp;search_1_orms=casa+cuba+pereira&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0">https://www.nuroa.com.co/adform/5920000739536781362?click_type=0&amp;pos=4&amp;listingId=5920000739536781362&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D01950299-694b-784c-8831-fb5874cb6004&amp;searchType=1&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403209053&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;t_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+r%3A135.0%29+Gecko%2F20100101+Firefox%2F135.0.0&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;userIp=190.151.239.154&amp;what=casa+cuba+pereira&amp;search_1_orms=casa+cuba+pereira&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0</a>	2.- <a href="https://www.nuroa.com.co/adform/4330000738845954582?click_type=0&amp;pos=7&amp;listingId=4330000738845954582&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D01940ac4-316b-7d65-8eea-b20405cf76ea&amp;searchType=1&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403209053&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;t_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+r%3A135.0%29+Gecko%2F20100101+Firefox%2F135.0.0&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;userIp=190.151.239.154&amp;what=casa+cuba+pereira&amp;search_1_orms=casa+cuba+pereira&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0">https://www.nuroa.com.co/adform/4330000738845954582?click_type=0&amp;pos=7&amp;listingId=4330000738845954582&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D01940ac4-316b-7d65-8eea-b20405cf76ea&amp;searchType=1&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403209053&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;t_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+r%3A135.0%29+Gecko%2F20100101+Firefox%2F135.0.0&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;userIp=190.151.239.154&amp;what=casa+cuba+pereira&amp;search_1_orms=casa+cuba+pereira&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0</a>	3.- <a href="https://www.nuroa.com.co/adform/1870001737635880650?click_type=0&amp;pos=19&amp;listingId=1870001737635880650&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D10253eaf-d653-4d72-bc7f-e327a00232c6&amp;searchType=1&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403209053&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;t_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+r%3A135.0%29+Gecko%2F20100101+Firefox%2F135.0.0&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;userIp=190.151.239.154&amp;what=casa+cuba+pereira&amp;search_1_orms=casa+cuba+pereira&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0">https://www.nuroa.com.co/adform/1870001737635880650?click_type=0&amp;pos=19&amp;listingId=1870001737635880650&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D10253eaf-d653-4d72-bc7f-e327a00232c6&amp;searchType=1&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403209053&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;t_pvid=a5297f3f-405c-434c-b3ed-4c5b42ab12bf&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+r%3A135.0%29+Gecko%2F20100101+Firefox%2F135.0.0&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;userIp=190.151.239.154&amp;what=casa+cuba+pereira&amp;search_1_orms=casa+cuba+pereira&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0</a>	4.- <a href="https://www.nuroa.com.co/adform/50600006701434803416?click_type=0&amp;pos=2&amp;listingId=50600006701434803416&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D0e6a2bac-f67c-3f5c-bcd7-b6c1190dca59&amp;searchType=1&amp;page=2&amp;seo_link_id=1403209053&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=edd75eaa-d057-4dea-a9ce-c63816e63db9&amp;t_pvid=edd75eaa-d057-4dea-a9ce-c63816e63db9&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+r%3A135.0%29+Gecko%2F20100101+Firefox%2F135.0.0&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;userIp=190.151.239.154&amp;what=casa+cuba+pereira&amp;search_1_orms=casa+cuba+pereira&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0">https://www.nuroa.com.co/adform/50600006701434803416?click_type=0&amp;pos=2&amp;listingId=50600006701434803416&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D0e6a2bac-f67c-3f5c-bcd7-b6c1190dca59&amp;searchType=1&amp;page=2&amp;seo_link_id=1403209053&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=edd75eaa-d057-4dea-a9ce-c63816e63db9&amp;t_pvid=edd75eaa-d057-4dea-a9ce-c63816e63db9&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%3B+r%3A135.0%29+Gecko%2F20100101+Firefox%2F135.0.0&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;userIp=190.151.239.154&amp;what=casa+cuba+pereira&amp;search_1_orms=casa+cuba+pereira&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0</a>
--	--	--	--

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: K 39 73B 57 MZ 1 CS 27  
LA ALBANIA --- CERTIFICADO DE TRADICIÓN: URB. LA  
ALBANIA LT 27 MZ 1 | LA ALBANIA | Pereira | Risaralda

### COORDENADAS (DD)

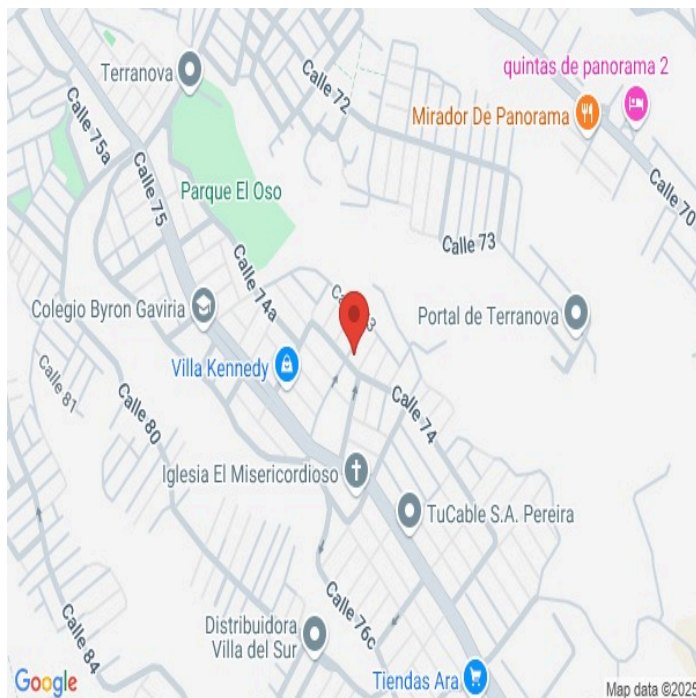
Latitud: 4.796761157058409

Longitud: -75.73032928191937

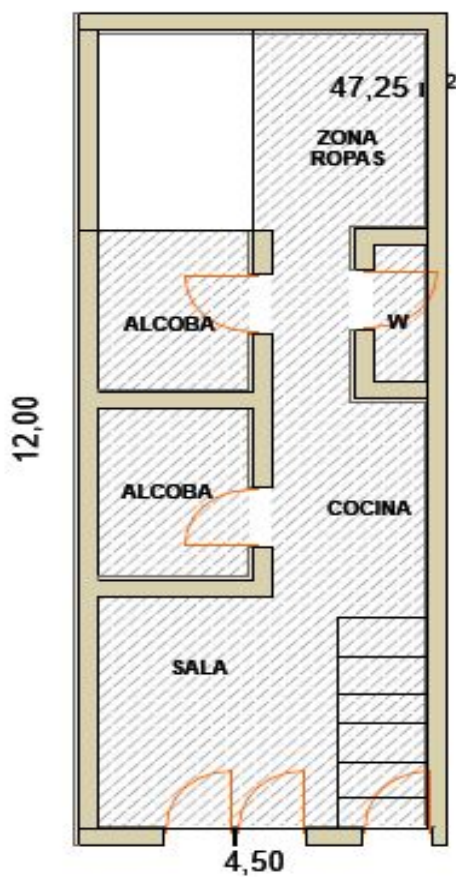
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47' 48.3396''

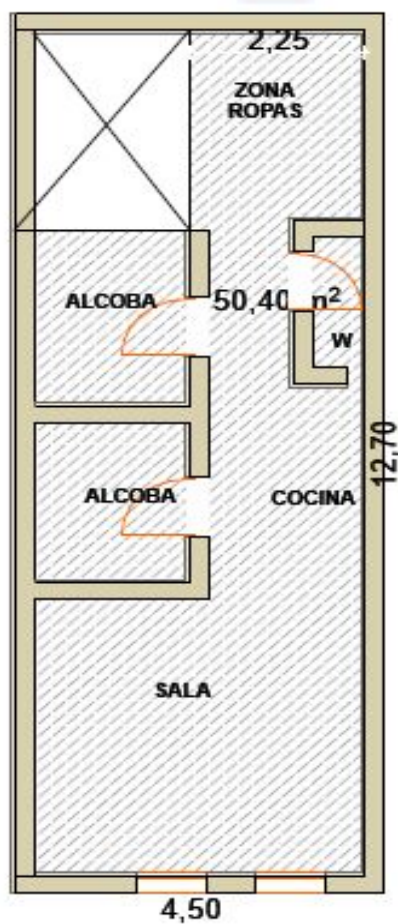
Longitud: 75° 43' 49.1838''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PIMER PISO AREA 47,25 M2



SEGUNDO PISO AREA 50,40 M2

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



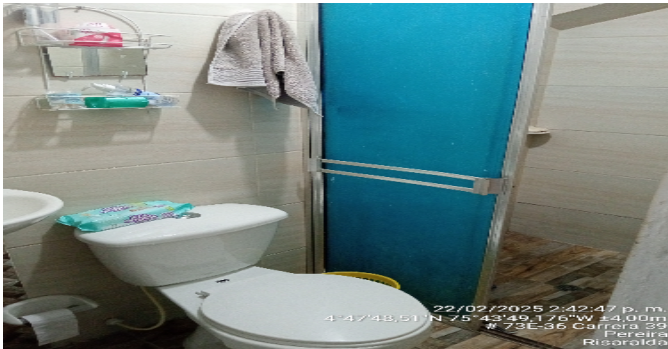
Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Zonas Verdes



## 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-1088269157



PIN de Validación: b98c0af4



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 inscrib(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



PIN de Validación: b98c0af4



Categoría3 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

RAA AVALUO: LRCAJA-1088269157 M.I.: 290-68116

Categoría4 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

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

Categoría6 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





PIN de Validación: b98c0af4



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.

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.



PIN de Validación: b98c0af4



**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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1088269157**

Que revisados los archivos de antecedentes de conducta 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.

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**

**b98c0af4**

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
 Alexandra Suarez  
 Representante Legal



PIN de Validación: b98c0af4



RAA AVALUO: LRCAJA-1088269157 M.I.: 290-68116



## CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

La Secretaría de Planeación Municipal de Pereira a solicitud del interesado

### CERTIFICA QUE:

El Predio con Ficha Catastral Nro 660010110000000820017000000000 y Matrícula Inmobiliaria 290-68116

Ubicado en la zona Urbana

Le corresponde la siguiente nomenclatura:

K 39 73B 57 MZ 1 CS 27 LA ALBANIA

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

Atentamente

Escrito con Certificación  
**CARLOS ALBERTO OSORIO DUQUE**  
Subsecretario de Planeacion Socioeconomica  
Secretaría de Planeación Municipal

Código de verificación: 201508

Verifique en: [estratificacion.pereira.gov.co/index.php/verificar/](http://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*



1:22

4G

## TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluo caja honor antonio  
montaño

Nombre del pagador: Antonio de Jesús  
montaño sabogal

Identificación: 1088269157

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO BBVA COLOMBIA S.A.

Transacción CUS: 1148600385

Cód. del pedido: 801

Id pago: 2620


Ticket: 7136300801

Fecha de pago: 23/12/2024 01:21:00.0





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1088269157
	Hash documento:	caebc6339d
	Fecha creación:	2025-02-26 06:34:01

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: 121746</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   2025-02-25 15:55:00</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>

